

DOCUMENTO B. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

**NOTA: INCLUYE LOS CAMBIOS NORMATIVOS DERIVADOS DE LA INNOVACIÓN-
MODIFICACIÓN Nº. 06/11 DEL P.G.O.U. ADAPTADO RELATIVA A LOS USOS Y ORDENANZA
INDUSTRIAL DE LA NORMATIVA, B.O.P. Nº. 134 DE 12 DE JULIO DE 2012**

REDACCIÓN. ARQUITECTO DIRECTOR: **FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ**
COORDINACIÓN. ARQUITECTO MUNICIPAL: **AURELIO ATIENZA CABRERA**

JUNIO 2009

INDICE:

ANEXO 1 **NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE**

1.01 Normativa Urbanística de las NNSS y sus modificaciones incorporadas

Se trata del Texto Refundido de la Normativa Urbanística de la Revisión de las NNSS de 1990 y las Modificaciones formuladas incorporadas en 1998 - que constituyó el objeto de la Modificación de NNSS nº 16 "Normativa Urbanística y Fichas" definitivamente aprobada por la CPOTU de 01/10/99 – en el que se han integrado las "Modificaciones" posteriormente aprobadas nº 24 (normativa de aparcamientos) y 25 (modificación art.255).

Se incluye a su vez los cambios normativos derivados de la Innovación-Modificación nº. 06/11 del P.G.O.U. Adaptado relativa a los usos y ordenanza industrial de la normativa, B.O.P. nº. 134 de 12 de julio de 2012

DOCUMENTO B. ANEXO NORMATIVA URBANÍSTICA

ANEXO 1. NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

1.01 Normativa Urbanística de las NNSS y sus modificaciones incorporadas

TÍTULO I

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO 1.- RÉGIMEN JURÍDICO.

Art. 1.- Contenido de la Normativa Urbanística.

La presente Normativa Urbanística establece los preceptos necesarios para hacer factible la asunción por esta Revisión de las Normas Subsidiarias de las competencias que, concernientes al Planeamiento, Régimen del Suelo, ejecución de la urbanización e intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación, le son asignadas por la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Art. 2.- Ámbito de aplicación de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

El ámbito de aplicación de la Revisión de las Normas Subsidiarias es el de la totalidad del término municipal de Alhaurín de la Torre.

Art. 3.- Período de vigencia de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La revisión de las Normas Subsidiarias entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y serán inmediatamente ejecutivas por un período de tiempo indefinido hasta la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana que las sustituya.

Art. 4.- Revisión de las presentes Normas Subsidiarias.

Esta Revisión de las Normas Subsidiarias habrán de ser necesariamente sustituidas por un Plan General de Ordenación en los siguientes supuestos:

- Cuando hayan transcurrido más de cuatro años de su vigencia.
- Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Alhaurín de la Torre y las previsiones es esta Revisión de las Normas Subsidiarias.
- La aparición de usos no previstos que afecten gravemente al destino del suelo.

Art. 5.- Modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Será posible la modificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias en los siguientes supuestos:

- Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en las mismas.
- Cambios en la calificación del suelo, excepto si éstos se refieren a cambiar usos de "equipo público" por otros de aprovechamiento privado.
- Establecimiento de sistemas general, no previstos en las Normas Subsidiarias, que no modifiquen el modelo territorial ordenado en las mismas.

Art. 6.- Documentos de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Al ser este documento urbanístico una Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Planeamiento aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en su sesión 4/86 de 13-06-1.986, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga de 17-07-1.986, los documentos que la componen son, en principio, toda la documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que no hayan sido modificadas o alteradas por la presente Revisión y que no contradigan las determinaciones de este documento.

Específicamente, componen esta Revisión los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa.
- Memoria de Ordenación.
- Normativa Urbanística.
- Planos de Ordenación, que a su vez se denominan y graffian del siguiente modo:

<u>DENOMINACIÓN</u>	<u>ESCALA</u>
- Estructura General y Orgánica del Territorio. Clasificación. Áreas de Protección y Sistemas Generales.	1:10.000
- Estructura General y Orgánica del Territorio. Ordenación de Infraestructuras.	1:10.000
- Gestión: Clasificación y Actuaciones urbanísticas	1: 2.000

- Calificación: Clasificación y Actuaciones urbanísticas	1: 2.000
- Alineaciones	1: 2.000
- Alturas de la Edificación	1: 2.000

Art. 7.- Criterios de interpretación de las Normas.

La Normativa de esta Revisión, tanto escrita como gráfica, se interpretará en razón a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad del mismo, expresados en la Memoria.

De existir discrepancias entre los distintos documentos de la Revisión de las Normas Subsidiarias se otorgará primacía a la Normativa Urbanística sobre cualquier otro documento y al texto escrito sobre el plano. Las discrepancias entre estos últimos se solventará dando prioridad al de mayor escala sobre el de menor. En todo caso, en los supuestos de imprecisión o discrepancia prevalecerá la solución más favorable a la mayor dotación de equipamiento comunitario.

Los datos relativos a las superficies de las Unidades de Actuación, Sectores de Suelo Urbanizable y Áreas de Suelo apto para la Urbanización y, en general, de cuantos ámbitos delimite la Revisión de las Normas Subsidiarias son aproximados habida cuenta que los mismos son el resultado de una medición realizada sobre base cartográfica a escala 1:2.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro del ámbito referido, el instrumento de planeamiento que se formule en esos ámbitos para el desarrollo de las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias podrán corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo según los casos, mediante la documentación justificativa necesaria (planos topográficos) al que se aplicará el índice de edificabilidad definido en la ficha de características correspondientes, densidad y proporcionalmente las cesiones que correspondan.

CAPÍTULO 2.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Art. 8.- Competencia.

El desarrollo de la Revisión de las Normas Subsidiarias, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos que procedan en función de la clase de suelo y de los objetivos pretendidos, corresponde al Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre.

Los particulares podrán participar en el desarrollo de las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias redactando Planes y Proyectos de iniciativa particular. El Ayuntamiento facilitará a las Corporaciones, asociaciones y particulares su participación en los procesos de formulación, tramitación y gestión del planeamiento.

Art. 9.- El desarrollo según las categorías de suelo.

1.- En suelo urbano, salvo el suelo objeto de Planes Especiales de Reforma Interior, las determinaciones y previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias serán de aplicación directa e inmediata, sin perjuicio de que en algunos supuestos específicamente determinados, que se corresponde con los suelos comprendidos en Actuaciones Urbanísticas o Actuaciones Aisladas, se exija previamente la formulación de Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos, para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento.

2.- El suelo urbanizable de la Revisión de las Normas Subsidiarias se desarrollarán necesariamente mediante Planes Parciales. Este tipo de suelo estará sujeto a la limitación de no realizar en él obras o construcciones de ningún tipo, a excepción de las reguladas en los artículos 17.2 y 58 de la Ley del Suelo, hasta que se apruebe de modo definitivo el correspondiente Plan Parcial.

El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la delimitación fijada en los planos de Gestión de la Revisión de las Normas Subsidiarias y su ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

3.- Las Áreas de Suelo Aptas para la urbanización, se desarrollarán, previa tramitación y aprobación de la delimitación sectorial, en uno o varios sectores, de la totalidad del Área, al igual que el Suelo Urbanizable.

4.- Las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias en suelo no urbanizable serán de aplicación directa e inmediata. No obstante, podrán formularse Planes Especiales, sobre la base de las determinaciones de la revisión de las Normas Subsidiarias, que tendrán por objeto alguna de las siguientes finalidades:

a) Protección del paisaje, del medio ambiente y de los elementos naturales.

b) Protección de las vías de comunicación.

- c) Protección de los bienes culturales radicados en este suelo.
- d) Protección de los espacios agrícolas y forestales.
- e) La mejora del medio rural.
- f) La ejecución de los sistemas generales localizados en este tipo de suelo.
- g) En desarrollo de las previsiones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, en lo que afecte al municipio de Alhaurín de la Torre.

Art. 10.- Desarrollo de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales requiere el previo desarrollo de las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias al respecto mediante la formulación de Planes Especiales, salvo que dichas determinaciones tuvieren el grado de precisión suficiente de forma que permita eximir de tal requisito.

El Planeamiento especial podrá regular cualquiera de los elementos de la estructura general y orgánica del territorio definida por los sistemas generales contemplados en esta Revisión.

Art. 11.- Planes Especiales.

En el suelo urbano y en las Actuaciones Urbanísticas delimitadas por la Revisión de las Normas Subsidiarias en el que su desarrollo se ordene mediante esta figura de Planeamiento, se redactarán Planes Especiales que tendrán por objeto algunas de las finalidades previstas en el artículo 23 de la Ley del Suelo y las que de forma particularizada señale la ficha de características de la Actuación Urbanística en cuestión.

Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en la Revisión, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, lo que se acreditará con un estudio justificativo de la necesidad o conveniencia de su formulación, su coherencia con la Revisión de las Normas Subsidiarias y la incidencia sobre el mismo.

Los Planes Especiales y los de Reforma Interior comprenderán los documentos y determinaciones exigidos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento según la finalidad y objetivos de cada uno de ellos.

Art. 12.- Planes Parciales.

1.- El desarrollo de las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias sobre suelo urbanizable y sobre las Áreas de Suelo Aptas para la urbanización, una vez aprobada su delimitación sectorial, se realizará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

2.- Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y disposiciones reglamentarias, y además, como mínimo los siguientes:

a) El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá coincidir con la superficie del sector delimitado por la Revisión de las Normas Subsidiarias y su ejecución se realizará en uno o varios polígonos.

b) Zonificación pormenorizada del ámbito de aplicación de la ordenanza u ordenanzas reguladoras de la edificación, así como de las correspondientes subzonas de entre las definidas en la ficha de características del sector de planeamiento de que se trate.

c) Delimitación del polígono o polígonos y de sistema o sistemas de actuación aplicables. Estas determinaciones podrán ser, no obstante, modificadas mediante el procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

d) La Revisión de las Normas Subsidiarias confiere un carácter indicativo a la ordenación territorial propuesta para el suelo urbanizable por lo que los Planes Parciales podrán asumir o proponer libremente su modificación, asegurando en todo caso la continuidad viaria y la coherencia de trazado con los sectores colindantes y con el Sistema General de Comunicaciones previsto. Sin embargo tendrán carácter vinculante aquellos elementos de la ordenación territorial que expresamente determine la ficha de características del sector de planeamiento de que se trate.

3.- Los Planes Parciales comprenderán los documentos señalados en el artículo 13.3 de la Ley del Suelo y referidos del artículo 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento.

4.- Los Planes Parciales contemplarán la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector y todas aquellas cesiones que figuren en la ficha de características del sector de planeamiento que corresponda.

5.- Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener, además de las generales, las determinaciones que señala el Art. 46 del Reglamento de Planeamiento y su documentación deberá ser completada con lo establecido en el Art. 64 de la citada norma reglamentaria.

6.- Los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener previsiones en orden a la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos.

Art. 13.- Plan de Etapas.

La documentación de los Planes Parciales y los Planes Especiales que lo requieran según Ley, será completada con el Plan de Etapas que regulará el desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación, según orden de prioridades y una previsión temporal.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de los diferentes polígonos y el orden de ejecución de éstos. El Plan de Etapas de los Planes Parciales no podrá prever un plazo superior de ocho años para la completa realización de la urbanización. Para los Planes Especiales de Reforma Interior ese plazo máximo se fija en dos años, si bien por motivos de la importancia o envergadura de la situación o por razón de los medios disponibles, podrá ser ampliado.

El incumplimiento del Plan de Etapas dará lugar a las consecuencias previstas en la legislación urbanística.

Art. 14.- Estudios de Detalle.

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias sobre suelo urbano y de los Planes Parciales, podrán redactarse Estudios de Detalle con alguna de las finalidades previstas en el Art. 14 de la Ley del Suelo. Estarán sujetos, en cuanto documentos de planeamiento de rango menor, a las limitaciones que en el citado artículo se expresan, no pudiendo originar en ningún supuesto alteración sustancial de la medida de los viales o superficie de las zonas de equipamiento, ni suponer aumento de edificabilidad para la zona.

Al estudio de Detalle se acompañará la documentación legal y reglamentariamente pertinente. Igualmente se acompañará el compromiso de las cesiones que se determinen en la ficha de características de la Actuación Urbanística de que se trate.

CAPÍTULO 3.- INTERVENCIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES DOMINICALES.

Art. 15.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo, enumerados más adelante, que se pretendan en todo el ámbito del territorio municipal, sin perjuicio de la obligatoriedad de otras autorizaciones, licencias o concesiones de órganos diferentes de la Administración.

La sujeción a previa licencia lo es tanto para los particulares como para los organismos de la Administración que promuevan los actos anteriormente citados. En los supuestos de especial urgencia o excepcional interés público se estará a lo previsto en el Art. 180 de la Ley del Suelo y 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 16.- Carácter reglado.

Las licencias se otorgarán, de acuerdo con la Ley del Suelo, las determinaciones de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias y las Normativas de obligado cumplimiento que afecten a la edificación y uso del suelo, con arreglo a las condiciones que se señalen en este apartado.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias.

Art. 17.- Caducidad de las licencias.

Las licencias caducan a los seis meses de su concesión, si en ese plazo no ha comenzado las obras o actividades autorizadas. Igualmente se considerará caducada una licencia cuando se interrumpen los trabajos un plazo superior a seis meses contados desde el momento de la paralización. En el caso de alojamientos de propiedad vertical autoconstruidos estos plazos se elevarán a doce meses.

Se considerará que las obras están interrumpidas cuando, a pesar de continuar los trabajos, estos se hagan a un ritmo tal que permita considerar que el tiempo necesario para ejecutarlas en condiciones normales será sobrepasado. A tal fin en la solicitud de licencia se incluirá en plazo previsto para la ejecución de las obras que coincidirá con el fijado en el Proyecto Técnico.

En todos los supuestos se podrá conceder una única prórroga de seis meses cuando se justifiquen, con escrito razonado, motivos de fuerza mayor. En el caso de licencias concedidas con anterioridad a la aprobación definitiva de esta Revisión de las Normas Subsidiarias los plazos citados contarán a partir de ese momento.

Art. 18.- Plazos y suspensión del cómputo.

Las licencias se otorgarán según los plazos previstos en el artículo 9, apartado 5 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

El cómputo de los plazos quedará suspendido:

- Durante el período que tarde el interesado en aportar datos o documentos, o corregir deficiencias de Proyecto, desde que se le requiera para ello.

- Durante el período que transcurra entre la notificación del importe del depósito para garantizar el cumplimiento de las obligaciones que correspondan y su efectiva constitución.

- Durante el período que medie desde la notificación de la liquidación de las tasas por concesión de licencias, con carácter de depósito previo y el pago de los mismos.

Art. 19.- Deficiencias subsanables e insubsanables.

1.- Si el proyecto se adecuare estrictamente a los planos normas urbanísticas, ordenanzas y demás disposiciones aplicables y si se hubieren cumplimentado todas las obligaciones impuestas por estas ordenanzas, el órgano competente otorgará la licencia.

2.- Cuando a resultas del informe del órgano o servicio competente para examinar la petición de licencia se observaren deficiencias insubsanables, se denegará la licencia.

Se consideran deficiencias insubsanables todas aquellas cuya rectificación suponga introducir modificaciones sustanciales en el proyecto y, en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponda al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias formulando un proyecto de obra, instalación o uso de suelo en contradicción con los usos admitidos aplicando un coeficiente de edificabilidad superior al previsto: sobrepasando el número de plantas autorizadas o contraviniendo en forma grave la altura y profundidad edificables, o los condicionantes respecto a medianerías: ocupando las zonas verdes y espacios libres y cualquier otra contradicción grave de análoga naturaleza a las consignadas.

c) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos, cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

d) No ajustarse a normativas específicas e imperativas, como la de prevención de incendios, siempre que no sea posible la adaptación a los mismos.

3.- Si del examen de la petición resultante alguna deficiencia subsanable, por tanto de las no comprendidas en el número 2 de este artículo, de conformidad con el artículo 9.4 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, se comunicará al interesado para que en el plazo de quince días proceda a corregirla, con la advertencia de que transcurrido el término de seis meses desde la notificación sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la solicitud.

Art. 20.- Licencia condicionada a completar la urbanización.

Podrán concederse licencias en parcelas edificables calificadas como Suelo Urbano que no tenga la condición de solar, cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en la forma y con los requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 21.- Requisitos para la concesión de licencias.

En el cuadro que sigue se explicitan los actos sujetos a licencia, la necesidad o no de intervención de técnico y la documentación a aportar en cada caso. No se cita el plano de situación que será obligatorio en todos los casos.

ACTO	TÉCNICO	DOCUMENTACIÓN
Agrupación de parcelas urbanas	No	Justificación de la necesidad y plano a escala
Parcelación urbanística	Si	Proyecto de Parcelación
Segregación o parcelación de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable	No	Memoria Plano de las fincas resultantes
Parcelación agrícola	Sí	Memoria Justificativa Plano a escala adecuada
Movimiento de tierras menores de 100 mts.	No	Memoria
Movimiento de tierras mayores de 100 mts.	Sí	Plano topográfico e. 1/500. Perfiles y medición del volumen. Memoria Técnica.
Apertura de caminos	Sí	Plano Topográfico Perfil longitudinal Perfiles transversal Memoria técnica
Puesta en regadío de terreno	Sí	Autorización del Organismo competente para apertura de pozo, Certificación de aforo con el caudal en estiaje. Proyecto técnico.
Repoblación forestal	Sí	Proyecto técnico con justificación de la idoneidad de la actuación.
Tala de árboles	No	Memoria expositiva con cuantificación de la entidad de la actuación

Construcciones de pozos y fosas sépticas	Sí	Memoria Planos a escala adecuada
Construcción de piscina para uso privado	Sí	Proyecto técnico
Construcción de piscina para uso público	Si	Proyecto técnico redactado por Arquitecto.
Construcción de aljibes o depósitos menores de 100 m ³ .	No	Memoria Expositiva
Construcción de aljibes o depósitos mayores de 100 m ³ .	Sí	Proyecto técnico
Publicidad en vías interurbanas	No	Memoria justificativa Planos a escala adecuada
Construcción de nueva planta de edificios menores de 50 m ² , en Suelo No Urbanizable y relacionados con la naturaleza de la finca	No	Plano de situación Escritura de la propiedad de los terrenos Memoria descriptiva
Construcción de nueva planta de edificios de más de 50 m ² .	Sí	Proyecto de Obras redactado por Arquitecto
Ampliación de edificaciones mayores de 50 m ² o que alteren la fachada principal de la edificación	Sí	Proyecto de Obras redactado por Arquitecto
Reforma interior que no afecte a la estructura	No	Memoria descriptiva. Planos necesarios a escala 1/50
Ampliación de edificaciones menor de 50 m ² y que no alteren la fachada principal de la edificación	No	Memoria descriptiva y de cálculo Planos de distribución y estructura a escala 1/50
Construcción, reparación o sustitución de instalaciones	No	Memoria, Planos necesarios a escala 1/50
Establecimiento de tapias, vallas o cercados	No	Memoria descriptiva. Planos a escala suficiente
Muros de contención de tierras	Sí	Memoria descriptiva y de cálculo Planos de estructura
Primera ocupación de alojamientos	Sí	Certificado final de obras, Fotografía 10 x 15 cm. Planos si fuese preciso a escala 1/50
Primera ocupación de edificios menores de 50 m ² . situados en Suelo No Urbanizable y relacionados	Sí	Certificado de Seguridad

con la naturaleza de la finca		Fotografía 10 x 15 cm.
Apertura de edificaciones destinadas a usos distintos del de alojamientos, de nueva planta o ampliación de más de 60 m2.	Sí	Certificado final de obras Fotografía 10 x 15 cm. Planos si fuese preciso escala 1/50 Memoria de las instalaciones ubicadas
Apertura de edificaciones, no alojamientos, producto de ampliaciones o reformas	Sí	Certificado de seguridad Memoria de las instalaciones ubicadas Planos a escala 1/50
Cambio de uso de edificaciones sin que se precisen ampliaciones o reformas	Sí	Certificado de seguridad Memoria de instalaciones ubicadas Planos a escala 1/50
Demolición de edificaciones	Sí	Planos a escala 1/50 Memoria técnica
Ocupación de la vía pública no amparada en otra licencia	No	Escrito justificativo
Construcción o reparación de vados en las aceras	No	Escrito justificativo
Construcción de quioscos	No	Memoria. Planos a escala adecuada
Colocación de toldos en las fachadas	No	Memoria descriptiva. Planos a escala adecuada
Colocación de "elementos salientes de anuncios" en las fachadas	No	Memoria descriptiva. Planos a escala adecuada
Instalaciones de marquesinas	Sí	Memoria técnica. Planos a escala adecuada
Colocación de postes	No	Escrito justificativo

TÍTULO II

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 1.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

Art. 22.- Definición y prescripciones derivadas del Estudio de Impacto Ambiental.

Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en diferentes apartados de estas Normas Urbanísticas, serán de obligado cumplimiento en el ámbito completo del término municipal de Alhaurín de la Torre, las Normas Generales de protección que, referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces fluviales y zona de restos y yacimientos arqueológicos, se contienen en este capítulo, con especial referencia a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y el Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Protección Ambiental antes citada y del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental redactado, se enumeran a continuación una serie de prescripciones, protectoras y correctoras, de aplicación directa, haciendo notar que la numeración se corresponde con cada uno de las Areas definidas en el Estudio.

Sobre la calidad atmosférica.

En las áreas 1, 2, 3, 4, 5A, 5B, 8, 10, 11, 12, 13 y 15, debido a la naturaleza del terreno durante las labores de urbanización se producirá polvo, por lo que habrá de procederse al riego de los caminos y de la zona de obra para evitar la emisión a la atmósfera de este elemento.

En cuanto a los vehículos intervinientes en las labores de movimientos de tierra y transporte, estos deberán cumplir con la reglamentación vigente sobre emisiones de gases procedentes de vehículos a motor.

En las zonas industriales que se crearán, áreas Paredillas (n.º 3) y La Moraga (n.º 15), se pueden localizar pequeñas industrias generadoras de emisiones, aunque estas se consideran poco importantes. No obstante habrán de cumplir lo dispuesto en la legislación vigente sobre emisiones a la atmósfera.

Sobre el relieve

Durante la ejecución de las obras de urbanización, si el movimiento de tierras tuviese como resultado un volumen de tierra sobrante esta se trasladará a vertedero controlado.

Las basuras, escombros y materiales residuales generados durante las obras de acondicionamiento del terreno se llevarán igualmente a vertedero controlado.

Sobre el elemento agua

Se recomienda un control minucioso de las instalaciones de saneamiento y de agua potable, especialmente en las áreas números 1, 2, 3, 4, 5B, 8, 10 y 15, por presentar cauces fluviales dentro o próximos a las mismas. Igualmente sobre las zonas números 5B y 7 se deberán extremar las precauciones por ser zonas de recarga del acuífero.

Estas medidas están encaminadas a preservar la calidad del agua, tanto superficial como subterránea, evitando posibles problemas que pudiesen producirse por fugas o roturas.

Se atenderá que los aceites usados por la maquinaria que trabaje en las labores de urbanización no se viertan en el entorno sino que sean retirados como prevé la ley.

La red de saneamiento irá conectada a la red municipal.

Sobre el riesgo de compactación y asentamientos

Debido a las características del suelo en las áreas 1, 2, 3, 4, 5B, 8, 10, 12 y 13, se recomienda realizar estudios geotécnicos al objeto de conocer las propiedades del mismo y definir las características de las construcciones que sobre él se instalen.

Sobre la vegetación

Se recomienda que las zonas donde la vegetación se encuentra mejor conservada, por ejemplo en algunos de los cauces presentes en las áreas, se respeten haciéndolas coincidir con las áreas verdes establecidas en el planeamiento. Igualmente, los ejemplares arbóreos de gran porte deberían ser incorporados en las zonas verdes (públicas o privadas), evitando su desaparición y atendiendo siempre lo establecido en el Reglamento Forestal de Andalucía.

Sobre la fauna

No se prevé una afección importante sobre este factor en las áreas estudiadas, pero en el caso de las identificadas con los números 3, 4, 8, 10 y 15 se deberán respetar los cauces de los arroyos para que no se vea afectado por vertidos líquidos o sólidos, polvo, etc., a fin de proteger los anfibios y el hábitat que se da en él.

Se establecerá la zona de actuación evitando que la maquinaria o las labores de urbanización traspasen las áreas definidas, evitando de este modo que puedan incidir negativamente sobre las zonas colindantes.

Sobre el medio perceptual.

Presenta un impacto compatible en la casi totalidad de las áreas (alcanza el valor de moderado en tan sólo dos de ellas) por lo que no se considera necesario acometer medidas protectoras especiales.

Se recomienda que en las zona que se incluyan como áreas verdes en la modificación del planeamiento, la plantación de especies arbóreas y arbustivas sean autóctonas de crecimiento rápido, y si es posible también plantas ornamentales que ayuden a crear una visión del entorno del núcleo urbano de mayor calidad. Se recomienda utilizar ejemplares (entre otros) de las especies siguientes:

- Algarrobo (Ceratonia siliqua)
- Mimosa (Mimosa sp.)
- Romero (Rosmarinus officinalis)
- Adelfa (Nerium oleander)
- Gallumba (Espartium junceun)
- Retama (Retama esphaerocarpa)

El resto de los factores se considera que tendrían una afección poco significativa, y que debido en su mayor parte al carácter temporal de la mayoría de las acciones, no sería necesario establecer medidas correctoras específicas.

Medidas de control y seguimiento.

El promotor del proyecto nombrará a una persona que se encargue del control de los trabajos para que estos se realicen conforme a las recomendaciones establecidas en este documento, desde el punto de vista de la protección ambiental, evitando también que el entorno pueda verse afectado tanto por la maquinaria como por las labores constructivas que se realicen en las distintas áreas.

Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones urbanísticas formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o cultural de otro, que habrá de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

Art. 23.- Protección del medio urbano.

Esta Norma recomienda para las zonas del casco urbano sometidas a las Ordenanzas N-1, N-2 y N-3 que las edificaciones sean renovadas y reformadas, recurriendo a la demolición y nueva construcción sólo en casos extremos de ruina y deseconomía evidente. En cualquier caso la licencia de demolición habrá de ser solicitada presentando con ella fotografía de la edificación existente y, al menos, anteproyecto de la fachada pretendida. En ningún caso podrá mediar más de dos meses entre la demolición efectiva del edificio y el comienzo de las obras de nueva planta.

En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.

Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en dimensión y nunca en número de plantas.

Se diseñarán las fachadas de modo que quede asegurado el respeto de las constantes tipológicas de la zona, lo que deberá justificarse de modo exhaustivo con auxilio de cuanta documentación complementaria, fotográfica y gráfica, sea necesaria.

En dichos estudios se contemplarán y justificarán necesariamente los siguientes extremos:

- Alturas de las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Porcentajes y proporciones de los huecos de fachada.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.
- Remates y cubiertas.
- Tratamiento de los locales comerciales, en su caso; rótulos, marquesinas y toldos.

Art. 24.- Regulación de la publicidad en los edificios.

Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios, se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y por ello su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, están sujetas a previa licencia municipal. La solicitud de licencia irá acompañada del

correspondiente proyecto de instalación donde se manifiesten sus características técnicas de forma que el Organismo que haya de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida y se garantice, en cualquier caso, su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada.

Se prohíben expresamente los elementos publicitarios en la coronación de los edificios, así como aquellos que, situados en fachada, no cumplan las determinaciones que para los "elementos salientes de edificación: anuncios" se fijan en las Normas Reguladoras de la edificación.

Art. 25.- Conservación de Terrenos no edificados y Solares.

Los propietarios de terrenos y urbanizaciones habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. En particular los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza, evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Asimismo, los solares ubicados en las zonas calificadas con las ordenanzas N-1, N-2, N-3 y N-4 mientras permanezcan ineditados deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2 mtr. de altura, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior. Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se den comienzo a las obras.

En las zonas calificadas con las ordenanzas N-5 y N-6 los solares ineditados se deberán cerrar con una valla de acuerdo con la normativa particular de las citadas ordenanzas.

Art. 26.- Seguridad y decoro de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público.

Con fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:

- a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
- b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachada.
- c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.

Por motivos estéticos o por interés público, el Ayuntamiento podrá imponer además la ejecución de obras consistentes en la conservación o reforma de fachadas o espacios visibles de la vía pública, sin que previamente estén incluidas en Plan alguno.

Art. 27.- Medidas de Protección del Paisaje Natural.

No se concederá autorización por el Ayuntamiento, u otros organismos competentes de la Administración a los Planes, proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

A tal efecto se regulan a continuación una serie de medidas que, para las actuaciones concretas que se citan, serán de obligado cumplimiento.

Art. 28.- Instalaciones en la vía pública.

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Éstas sólo podrán construirse en los casos en que el Excmo. Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Se fija el plazo de un año desde la aprobación definitiva de esta normativa para que los espacios ocupados en paseos y plazas públicas que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen de licencia municipal, se adapten a la presente normativa.

Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

Art. 29.- Proyección y ejecución de nuevas redes viarias.

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidades de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

En los tramos de carreteras o caminos que quedasen fuera de uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y su vegetación.

Art. 30.- Elementos publicitarios en carreteras.

La instalación de elementos publicitarios situados a lo largo de las vías de comunicación que requerirá previa licencia municipal, habrán de cumplir las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de los sistemas, Sistema Viario, en cuanto a su posición.

No se permitirá que estos se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., ni que constituyan por su tamaño, color o posición un atentado al medio natural. En ningún caso se podrá fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas sin informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

Art. 31.- Cementerios de vehículos.

En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Reguladoras de los usos, se permite el establecimiento de cementerios de vehículos éstos no podrán situarse de modo que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán con tapia de obra de fábrica y a ser posible se dotarán de pantallas vegetales protectoras.

La misma medida se aplicará a aquellas actividades análogas a la contemplada en este precepto, tales como chatarrerías que tengan por objeto el almacenaje, reciclaje o venta de residuos urbanos e industriales.

Art. 32.- Protección del arbolado y catálogo de especies.

El arbolado y las masas forestales constituyen, entre otros, uno de los elementos básicos configuradores del paisaje. En razón a tal es preciso dictar una serie de normas que aseguren la pervivencia de dicho paisaje y a su vez permita su compatibilidad con el ejercicio del derecho a edificar propio de todo suelo con destino urbano.

Las normas de protección del arbolado se inspiran por tanto en tres ideas básicas, a saber; el mantenimiento de las zonas arboladas cuantitativamente más importantes, la plantación de nuevo arbolado y repoblación de algunas áreas del territorio utilizando para ello especies autóctonas y variedades no nocivas al medio y en último término la ejecución armónica de la urbanización de los suelos con destino a urbano.

El Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre, en desarrollo de las tres ideas básicas anteriormente comentadas realizará un catálogo de especies y masas arbóreas protegidas, de acuerdo con lo previsto en el art. 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, determinando los diferentes grados de actuación permitidos sobre los mismos e incluyendo un listado de árboles y especies de obligado cumplimiento para futuras actuaciones urbanísticas en suelos urbanizables o no urbanizables.

La zona de protección del arbolado mantendrá su calificación y consecuentemente su régimen jurídico peculiar aún en los supuestos de destrucción y desaparición ya sea por incendio o tala no autorizada.

Art. 33.- Sujeción a previa licencia.

La tala de árboles así como las operaciones de entresaca y clareo realizadas en suelos clasificados como urbano y urbanizable en sus dos categorías es un acto sujeto a previa licencia municipal que podrá ser denegada si en la correspondiente instancia no resulta suficientemente justificado el cumplimiento de las finalidades expresadas en el artículo anterior.

Las actividades de sustitución de especies foráneas por autóctonas así como los de mejora de las zonas arboladas estarán exentos de imposición municipal.

Art. 34.- Zonas arboladas en suelo urbanizable.

Los Planes Parciales en desarrollo de esta Revisión de las Normas Subsidiarias se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan en los correspondientes sectores y unidades urbanísticas integrados.

Los citados instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción equivalente al 50 por 100 de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes, dicha previsión podrá no obstante ser no observada cuando a juicio del Ayuntamiento, por concurrir circunstancias relativas a la aptitud de los terrenos, localización vinculante de las áreas libres desde la Revisión de las Normas Subsidiarias o por razones de interés público, sea preferible una ubicación diferente del área libre pública.

Los Planes Parciales ordenarán el territorio por ellos abarcados velando por la no afección de las zonas arboladas. De igual modo en la asignación de usos pormenorizados o globales y en la delimitación de zonas se tenderá a otorgar a las zonas arboladas que no obstante hayan de ser edificadas la ordenanza más acorde con el mantenimiento de las masas arbóreas, entendiéndose por tales los de menor intensidad de uso y aquellas de parcelación mayor.

Art. 35.- Zona de protección de cursos fluviales.

La Revisión de las Normas Subsidiarias establece de forma genérica, sin perjuicio de lo previsto en la legislación específica, una zona de protección del dominio público, en ambas márgenes de los ríos y arroyos, de una anchura de 20 metros.

La zona de protección antes indicada se medirá desde el límite exterior de la ribera del cauce, en la forma que ésta viene definida en la Ley de aguas, y será de aplicación para los suelos clasificados de urbanizables y de no urbanizables. En suelo urbano, la Revisión de las Normas Subsidiarias contempla de forma detallada la regulación de los márgenes y su zona de protección a través de la zonificación y el señalamiento de alineaciones.

La superficie de suelo comprendida dentro de la zona de protección del cauce estará a la limitación de no ser edificable.

Asimismo, en aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras el deslinde del cauce público al órgano competente.

En la zona de protección de cauces de ríos y arroyos quedan prohibidos los movimientos de tierras especialmente la extracción de áridos, la tala de arbolado, salvo que proceda en virtud de lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento de Política de Aguas y sus Cauces, Decreto 14 de noviembre de 1.958, y la alteración de la vegetación ribereña.

Art. 36.- Protección de restos y yacimientos arqueológicos.

Los yacimientos y restos arqueológicos, a efectos de aplicación de las medidas de protección, se dividen en los siguientes tipos:

TIPO 1.- Yacimiento arqueológico monumental de primer grado. Declarado Monumento Histórico-Artístico de carácter Nacional por Decreto Ley, o bien, Bien de Interés Cultural.

TIPO 2.- Yacimiento arqueológico monumental de segundo grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Monumento Histórico-Artístico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Regional).

TIPO 3.- Yacimiento arqueológico de tercer grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter Provincial).

TIPO 4.- Yacimiento arqueológico de cuarto grado, sin declaración legal expresa, aunque sí recomendada la de Zona o Yacimiento Arqueológico. (Vendría a coincidir con el Monumento Histórico-Artístico de carácter local).

TIPO 5.- Yacimiento arqueológico de quinto grado, detectado en superficie con indicios indicadores arqueológicos que permiten suponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

TIPO 6.- Yacimiento arqueológico de sexto grado, con documentación bibliográfica o arqueológica que puedan presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos.

Art. 37.- Normativa Arqueológica General.

1.- En los suelos en que existen yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados (Tipo 1, 2, 3 y 4) se prohíbe por la legislación vigente toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

2.- En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos (Tipo5), las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos (Informe arqueológico negativo).

3.- En los suelos en que exista documentación bibliográfica o arqueológica, que pueda presuponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a un control arqueológico por parte de la Administración. Para proceder a su desarrollo urbanístico o edificatorio tendrá que darse el supuesto núm. 2.

4.- Cuando no existan yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra la existencia la Corporación Local tomará las medidas suficientes para garantizar la protección del yacimiento, de acuerdo con los apartados 1, 2 y 3.

La legislación vigente que es de aplicación es:

- Ley 13/1.985 de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

- Orden de 28 de enero de 1.985, por la que se regula el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas de la Comunidad Autónoma Andaluza.

Art. 38.- Catálogo de yacimientos.

Se consideran de interés los detectados que han sido referidos a los topónimos de los sitios donde se ubican, y son los siguientes:

<u>YACIMIENTOS</u>	<u>CALIFICACIÓN CULTURAL</u>	<u>TIPOLOGÍA</u>
1.- Villa Romana de orre-Alquería	Romano	4-5-6
2.- Villa romana del Valle	Romano	4-5-6
3.- El Apeadero	Romano	6

En el plano de "Ordenación: Protección Arqueológica" se grafían las localizaciones concretas de dichos yacimientos.

Independientemente del Catálogo antes citado, cualquier actuación que se realice en la zona de los Arcos de Zapata, requerirá previamente a la autorización municipal, el informe positivo de la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía y de la Comisión Provincial de Urbanismo, dado el interés histórico del acueducto de los Arcos de Zapata.

TÍTULO III

REGULACIÓN DE USOS

CAPÍTULO 1.- REGULACIÓN DE USOS Y CONCEPTOS.

Art. 39.- Sobre la regulación de los usos.

La revisión de las Normas Subsidiarias regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano Programado y en las Áreas de Suelo Aptas para la Urbanización se asignan los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios.

En el Suelo no Urbanizable se determinan los usos admisibles y los prohibidos.

En atención a su significación, las presentes normas desarrollan específicamente los usos de viviendas, de aparcamiento, industrial y extractivos.

Art. 40.- Tipos de usos, conceptos.

Por su idoneidad para su localización un uso puede ser: dominante, exclusivo, complementario, compatible y prohibido.

a) Uso Dominante, es aquel de implantación mayoritaria en zona o sector del territorio.

b) Uso Exclusivo, es aquel de implantación mayoritaria en la zona y que por exigencias de la normativa urbanística no ha de coexistir con ningún otro uso.

c) Uso Complementario, es aquel que por exigencias de la legislación urbanística y por la propia Revisión de las Normas Subsidiarias, tendrá que existir, en cualquier caso, como equipamiento o dotación necesaria derivada del uso dominante y en una proporción determinada en relación con éste.

d) Uso Compatible, es aquel que puede coexistir con el uso dominante sin perder ninguno de ambos las características y efectos que le son propios. Todo ello sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción en la intensidad relativa de los mismos.

e) Uso Prohibido, es aquel que, por su incompatibilidad con el uso dominante, debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

Art. 41.- Desarrollo de la regulación de usos.

- 1.- En Suelo Urbano, la Revisión de las Normas Subsidiarias regulan de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones de la normativa en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.
- 2.- También en Suelo Urbano, los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por la Revisión de las Normas Subsidiarias siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por éste.
- 3.- En Suelo Urbanizable Programado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
- 4.- En Suelo no Urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir usos que resulten perjudiciales.
- 5.- En último término, el planeamiento especial de protección podrá establecer limitaciones de usos en razón a la naturaleza del objeto protegido.

Art. 42.- Clasificación de usos.

Los usos diferenciales a efectos urbanísticos se agrupan en tres grandes grupos:

- Usos Residenciales: Se consideran usos residenciales a todos aquellos que son compatibles entre sí y, sobre todo, con el uso de alojamientos. Son los que constituyen el núcleo urbano o ciudad.
- Usos en Polígonos: Son todos aquellos que, por sus características, deben ser permitidos únicamente en áreas expresamente localizadas al efecto bajo control de la Administración. A veces tales áreas podrán formar parte del núcleo urbano.
- Usos No Urbanos: Son todos aquellos que, por su propia esencia o características, solo pueden admitirse alejados del medio urbano o, incluso, localizados aisladamente.

Siguiendo el esquema de clasificación efectuado, el primero de los tres grupos, "usos residenciales", incluye una subdivisión constituida por aquellas actividades que independientemente de su explotación pública o privada, son de utilidad pública. Se denomina a este subgrupo "Equipo Público".

El Planeamiento califica los distintos suelos asignándole un uso según estos grupos y su tipo, sin perjuicio de la calificación más restringida en algunos terrenos para usos concretos. Se entiende que la calificación como Residencial incluye a todos los usos del grupo primero incluido el subgrupo

"Equipamiento Público". Por el contrario la calificación "equipo público" excluye cualquier uso que no esté incluido expresamente en el mismo.

Así pues, este planeamiento tiende a la ordenanza única en el suelo urbano, imponiendo las limitaciones precisas a cada uso según su tipo y clasificación en particular y en relación con los demás, fijando la localización de algunos de ellos a fin de garantizar ciertos estándares mínimos y restringiendo la localización de las actividades consideradas como muy molestas, nocivas o peligrosas.

Art. 43.- Definición de usos.

Se trata de la explicación pormenorizada de cada uno de ellos, incluyendo las restricciones particulares que les afecten en función de parámetros urbanísticos: situación en la misma edificación, en edificaciones adosadas o exentas, tamaño, características diversas y excepciones posibles.

*** Usos Residenciales**

Los propios del núcleo urbano, o ciudad, compuesto por el propiamente residencial y todos sus compatibles, en la misma edificación, en edificación adosada o exenta.

- Red viaria
- Alojamiento
- Comercial
- Servicios
- Oficinas
- Talleres artesanales
- Almacenes
- Hostelería
- Hotelero
- Recreativos-relación
- Aparcamientos
- Discotecas
- Pequeña industria

*** Equipo público**

(Incluido en "Usos Residenciales")

- Espectáculos
- Socio-cultural
- Asistencia
- Religioso
- Sanitario

- Público-administrativo
- Deportivo
- Zonas verdes- áreas libres
- Escolar-Educativo
- Público-comercial
- Estaciones de servicio
- Protección civil o militar

* Usos en Polígonos

- Media y Gran Industria, industria molesta o nociva en razón de sus vertidos
- Ganadería
- Almacenes de mayoristas
- Chatarrería

* Usos no Urbanos

- Agrícola
- Forestal
- Pecuario
- Cementerio
- Campings
- Extractivo
- Forestal-recreativo
- Industrias de gran tamaño
- Industria nociva en razón de emanaciones, o industria peligrosa
- Almacenamiento de materias peligrosas
- Basurero
- Vertedero de escombros
- Grandes instalaciones o infraestructuras

Art. 44.- Definiciones y condiciones particulares.

Las condiciones que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la específica vigente y propia del Organismo competente en la materia.

La calificación en el planeamiento con arreglo a estas normas será con carácter general, independientemente de la posibilidad de zonificación más restringida para uno, o varios usos concretos a determinar en la Normativa particular por zonas, u Ordenanzas de Edificación del Suelo Urbano, o de los respectivos Planes Parciales a que desarrollen el suelo urbanizable.

El orden que se sigue es el mismo en que se ha efectuado la Clasificación de Usos.

1.- Usos Residenciales.

a) Uso de red viaria.

Es el destinado a la comunicación, circulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento.

En general todos los suelos destinados a este uso serán de dominio público.

b) Uso de alojamiento.

Es el destinado al alojamiento de personas. También se denomina, simplemente, vivienda y tradicionalmente, morada, habitación o domicilio.

Las condiciones determinantes de este uso se desarrollan en particular en el apartado siguiente, "Regulaciones específicas", donde se desarrollan para las tres categorías que distinguimos en: alojamientos de propiedad vertical, horizontal y apartamentos.

Este uso se regula expresamente en el Capítulo 2 de este mismo Título.

c) Uso comercial.

Es el destino a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrollan en locales abiertos al público y donde se efectúa el almacenamiento inmediato de las mismas.

Este uso sólo se admite localizado en planta baja de la edificación.

d) Uso de servicios.

Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, pero sujeto a la limitación de ocupar como máximo el 50% de la superficie útil de la misma, habiendo de ser destinado al residencial obligatoriamente el porcentaje restante.

e) Uso de oficinas.

Es el destinado a las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado, que incluye los despachos profesionales, gestarías, bancos, etc.

Igualmente que el anterior sólo se admite en porcentaje máximo del 50% sobre el total de superficie útil de la edificación, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

f) Uso de Talleres artesanales

Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, normalmente desarrollada por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria y de manera artesanal.

Las condiciones determinantes de este uso se desarrollan en particular en el Capítulo 4: "Regulación específica del uso industrial", y concretamente en el Art. 68 Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales. En este uso se incluirán:

- Talleres de reparación de electrodomésticos o aparatos electrónicos,
- Talleres textiles sin producción,
- Talleres de orfebrería,
- Talleres de joyería y/o relojería,
- Talleres de reparación de bicicletas o triciclos,
- Lavanderías y/o tintorerías,
- Obradores de panadería y/o confitería,
- y cualquier actividad análoga, siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en la regulación específica de este uso.

g) Uso de almacenes.

Es el destinado al acopio de materiales, maquinaria, materias primas, alimentos, vehículos, mobiliario o enseres domésticos, procedentes de una vivienda o actividad que se desarrolla en un establecimiento diferente pero bajo la misma titularidad.

Se excluye el almacenamiento de productos considerados peligrosos según la clasificación establecida en el Art. 66.

h) Uso de hostelería

Es el destinado al servicio al público en la expedición de alimentos preparados, excluyendo la actividad de hospedaje que corresponde al apartado siguiente. Se incluyen aquí los establecimientos de bebidas, cafeterías, bodegas, etc...

Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación, admitiéndose su ampliación a la 1ª planta de la misma.

i) Uso hotelero

Es el destinado al hospedaje, o alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones, etc.

Este uso se admite en cualquier situación en la edificación, o incluso, en edificio de uso exclusivo.

En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

j) Uso recreativo - relación social.

Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que la diferencia de otros locales similares pero son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del lo preceptuado en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental de Andalucía, y en los Reglamentos que la desarrollan.

Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

k) Uso de aparcamientos.

Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones. Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas.

Las condiciones determinantes de este uso se desarrollan en particular en el Capítulo 3 de este mismo Título.

l) Uso de discotecas y salas de fiesta.

Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros, y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquellos de pequeños espectáculos de variedades, y en ambos del servicio de bar, e incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera, según los valores indicados para esta actividad en el Decreto 74/1.996 de 20 de Febrero, del Reglamento de la Calidad de Aire. Se exceptúan los casos de planta bajo o sótano de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

m) Uso de pequeña industria.

Es el destinado a la actividad industrial a escala considerable, generalmente por medios mecánicos, ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje, y que no se encuentren incluidas en los Anexos de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de Andalucía, con la salvedad de los puntos 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 del Anexo III de la citada Ley.

En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los "talleres artesanales".

Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo.

Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

1.1.- Industria adosada a otra edificación.

En este caso, la potencia máxima admitida será de 60 Kw (81,6 C.V.) y los ruidos y vibraciones generadas en las edificaciones colindantes, así como al exterior, no superarán lo preceptuado en el Decreto 74/1.996 de 20 de Febrero, del Reglamento de la Calidad de Aire.

A partir de los máximos de potencia referidos, será necesaria la expresa aprobación municipal bajo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del Organismo competente; sin perjuicio del cumplimiento del lo preceptuado en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental de Andalucía, y en los Reglamentos que la desarrollan.

1.2.- Industria ubicada en edificio exento, o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En este caso, la potencia máxima instalada será igualmente, de 60 Kw (81,6 C.V.), y los ruidos y vibraciones generadas en las edificaciones colindantes, así como al exterior, no superarán lo preceptuado en el Decreto 74/1.996 de 20 de Febrero, del Reglamento de la Calidad de Aire.

A partir de los máximos de potencia referidos, será necesaria la expresa aprobación municipal bajo informe de su oficina técnica, o en su defecto, del Organismo competente; sin perjuicio del cumplimiento del lo preceptuado en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental de Andalucía, y en los Reglamentos que la desarrollan.

2.- Equipo Público.

a) Uso de espectáculos.

Es el destinado a la exhibición teatral, cinematográfica, musical, circense, etc., ante el público.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado las mismas condiciones de insonorización y potencia instalada que las definidas en el apartado anterior, núm. 1 (industria adosada a la edificación).

b) Uso socio-cultural

Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en general, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del lo preceptuado en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental de Andalucía, y en los Reglamentos que la desarrollan, en materia de ruidos y vibraciones.

Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

c) Uso asistencial.

Es el destinado a la presentación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

d) Uso religioso.

Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo, tales como congregaciones, ordenes, sectas, etc. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento del lo preceptuado en la Ley 7/1.994, de Protección Ambiental de Andalucía, y en los Reglamentos que la desarrollan, en materia de ruidos y vibraciones.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

e) Uso sanitario

Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo, salvo el espacio destinado a la consulta médica individualizada que se admite en cualquier posición de la edificación.

f) Uso público-administrativo

Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de régimen local o autonómico, e incluso de carácter semipúblico, propios de compañías que explotan servicios de utilidad pública, tales como distribuidoras de gas, electricidad, teléfonos..

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

g) Uso deportivo.

Es el destinado a la práctica del deporte en general, tanto a cargo de entidades privadas como públicas.

Este uso sólo se admite en edificio o parcela de utilización exclusiva.

h) Uso de zonas verdes o áreas libres.

Es el destinado al esparcimiento al aire libre, de dominio público o privado, mediante implantación de arbolado y jardinería o simple pavimento, como lugares de paseo y relación.

Este uso se admite en parcela de utilización exclusiva, incluso medianera a la edificación, pero preferentemente exenta.

i) Uso escolar-educativo.

Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Sólo se admite en planta baja o edificio de uso exclusivo, salvo el caso de las Academias que podrán situarse en cualquier parte de la edificación, debiendo justificar en su caso el cumplimiento de las condiciones mínimas de evacuación fijadas en la Normativa Contra Incendios vigente.

j) Uso público-comercial

Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica, Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

k) Uso de estaciones de servicio.

Es el destinado al servicio de los vehículos automóviles para el suministro de gasolina y otras fuentes de energía, así como accesorios relacionados con los vehículos a motor. Se permitirán igualmente los usos comerciales y de hostelería, que habrán de darse conjuntamente con el uso de estación de servicio, y no podrán tener una superficie construida mayor del 20% de la parcela destinada a estación de servicio.

Sólo se admite en parcela exenta, rodeada completamente por red viaria de tráfico rodado o por espacio público no destinado a un uso residencial.

l) Uso de protección civil o militar.

Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa y protección civil a cargo de instituciones del Estado, locales o el Ejército.

Sólo se admite en edificios, o parcelas, exentos aunque también se admite en edificio de uso exclusivo adosado a otros si está expresamente zonificado por el planeamiento.

3.- Uso Industrial o en Poligonos

a) Uso de pequeña y mediana industria

En este apartado se contempla la regulación específica de la pequeña y mediana industria, subdividiéndose el mismo en a.1) Uso de pequeña industria y a.2) Uso de mediana industria.

a.1) Uso de pequeña industria.

Es el destinado a la actividad industrial, generalmente con medios mecánicos, ya sea de forma individualizada o con cadenas de montaje. Sólo se admiten localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento con la Ordenanza Industrial o en zonas no urbanas.

Las condiciones determinantes de este uso se desarrollan en particular en el Capítulo 4: "Regulación específica del uso industrial", y concretamente en el Art. 69 Pequeña Industria. En este uso se incluirán:

- a) Talleres de reparación de maquinaria,
- b) Industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios, etc.),
- c) Lavado y engrase de vehículos a motor,
- d) Talleres textiles con producción,
- e) Talleres de carpintería (metálica, de madera, etc.)
- f) Lavanderías industriales,
- g) Industrias agroalimentarias,
- h) y cualquier actividad análoga, siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en la regulación específica de este uso.

a.2) Uso de Mediana Industria

Es el destinado a la actividad industrial que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puedan ocasionar a las viviendas debido a la intensidad de la actividad que se desarrolla, pero que sin embargo puede coexistir con otros usos similares en lugar específicamente localizado para ello o en zonas no urbanas.

Sólo se admiten localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento o en suelo no urbanizable según lo dispuesto en el Título X de esta Normativa.

Las condiciones determinantes de este uso se desarrollan en particular en el Capítulo 4: "Regulación específica del uso industrial", y concretamente en el Art. 70 Mediana Industria.

Estará constituido por las industrias que superen los parámetros establecidos en el art. 69 para la denominada Pequeña Industria, además de las actividades sometidas al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada de los definidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad, excepto la Industria Extractiva y las Instalaciones Energéticas.

b) Uso de ganadería.

Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o ubicación en instalaciones concentradas, de la ganadería menor y mayor y actividades similares.

Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial en el que sea permitido este tipo de uso o en el suelo no Urbanizable, previa autorización por el Pleno Municipal.

c) Uso de almacenes al por mayor.

Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución.

Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto y deberán someterse a las condiciones que se desarrollan en el Capítulo 4: "Regulación específica del uso industrial", y concretamente en el Art. 69 Pequeña Industria. En este uso se incluirán:

a) Almacenaje y distribución al por mayor (centrales ortofrutícolas, productos alimenticios, bebidas, etc.),

b) Almacenes de abonos y piensos, y cualquier actividad análoga, siempre que se cumpla con las condiciones establecidas en la regulación específica de este uso.

d) Chatarrería.

Es el destinado al almacenamiento de productos de deshecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución, se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc.

Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial, o en suelo no urbanizable, en zonas donde debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente.

4.- Usos no Urbanos.

a) Uso agrícola.

Es el destinado a la explotación agraria en general, incluyendo la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas para almacenamiento, garajes, etc.

Las condiciones de edificabilidad relativas a este uso se regulan específicamente en apartado correspondiente del suelo no urbanizable.

b) Uso forestal.

Es el destinado a la explotación, o mantenimiento, del cultivo de especies arbóreas, de matorral o monte bajo, con fines recreativos, medioambientales o, simplemente, económicos.

Este uso es uno de los regulados dentro del apartado correspondiente al suelo no urbanizable.

c) Uso pecuario.

Es el destinado a la explotación de especies animales, en régimen extensivo, en cualquiera de sus variedades.

Las posibilidades de edificación vienen reguladas en el apartado correspondiente al suelo no urbanizable.

d) Uso de cementerio.

Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos y la celebración de los cultos correspondientes.

Este uso debe localizarse sobre suelo no urbanizable, aunque puede situarse sobre núcleo urbano mediante la correspondiente zonificación por el planeamiento.

e) Uso de campings.

Es el destinado al alojamiento temporal, en régimen de acampada, de las personas y sus vehículos de transporte.

En todos los casos se estará sometido a la legislación en materia turística del organismo competente.

Este uso se regula más ampliamente en el suelo no urbanizable y como uso provisional en el suelo urbanizable.

f) Uso extractivo.

Es el destinado a la extracción de las materias naturales existentes bajo la superficie terrestre, e incluso, la retirada de materiales superficiales o subacuáticos tales como arenas, gravas y áridos en general.

Este uso se regula expresamente en el Capítulo 4 de este mismo Título.

g) Uso forestal-recreativo.

Es el ligado, en forma complementaria, al recreativo propio de las áreas forestales, como: ventas, áreas de picnic, picaderos, clubs de campo, etc...

Se regulan en el apartado correspondiente al suelo no urbanizable.

h) Uso de industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales.

Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aún incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones.

Se regula específicamente este uso en el suelo no urbanizable.

i) Uso de Industria incompatible con el medio urbano

Es el destinado a industrias, que por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las condiciones determinantes de este uso se desarrollan en particular en el Capítulo 4: "Regulación específica del uso industrial", y concretamente en el Art. 71 Art. 71 Industrias incompatibles con el medio urbano.

j) Uso de basurero.

Es el destinado al vertido de residuos sólidos, así como su tratamiento y manipulación.

Habrà de ubicarse sobre suelo no urbanizable común donde se regulará a través de sus medidas de protección.

k) Uso de vertedero de escombros.

Es el destinado al vertido de residuos no orgánicos, constituidos por desechos procedentes de derribos de obras o extracciones mineras.

l) Uso de grandes instalaciones e infraestructuras.

Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público, que por su tamaño o localización de los recursos que emplean, han de ubicarse en el suelo no urbanizable, donde son regulados a través de las medidas de protección.

Art. 45.- Usos Provisionales.

Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por la normativa de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución de las Normas Subsidiarias.

Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en el art. 58 de la Ley del Suelo. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE ALOJAMIENTOS.

Art. 46.- Definiciones y clasificación.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de alojamientos o viviendas, a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación, expedida por el Ayuntamiento.

A efectos de zonificación y determinaciones en general se distinguen dos categorías en razón de la localización en la edificación:

1ª.- Alojamiento de propiedad vertical.

2ª.- Alojamiento de propiedad horizontal.

Se entiende por alojamiento de propiedad horizontal, aquel que ocupa sólo una parte de las plantas de una edificación en conjunto con otros.

Dentro de ambas categorías se incluyen la de los denominados "apartamentos" o "estudios", que constituyen una categoría de programa más restringido que las anteriores en cuanto al número y distribución de sus dependencias.

Se designa como estancia (o habitación) a cualquier dependencia habitable de la vivienda, estando por tanto, excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños o aseos.

El programa mínimo que han de cumplir las edificaciones para obtener la calificación de vivienda, será la siguiente:

- Un salón-comedor
- Un dormitorio doble

- Una cocina
- Una terraza-lavadero (accesible desde la cocina)
- Un baño
- Un aseo (en el caso de composición familiar de más de 6 miembros).

En el caso de los denominados "apartamentos" o "estudios" se admite la inclusión del uso de cocina en el salón comedor, y, por tanto, la terraza-lavadero podrá ser accesible desde el salón-comedor. Se admitirá la inclusión del dormitorio en el salón-comedor y cocina, cuando la superficie útil de la estancia sea superior a 25 m².

Las condiciones mínimas de superficie, diseño y distribución de las diversas dependencias son las que figuran en el Título IV, Capítulos 4 y 5 de esta normativa.

Art. 47.- Condiciones de iluminación y ventilación de los alojamientos.

Todo alojamiento habrá de ser exterior, de forma, que al menos, su salón-comedor y un dormitorio, en el caso de propiedad horizontal, o sólo el salón-comedor, en el caso de propiedad vertical, habrán de abrir hueco a la red viaria o al espacio de la parcela en continuidad, con la misma (en los casos de retranqueos, ordenación abierta o exenta). Todas las demás estancias, podrán iluminar y ventilar a través de patios de iluminación.

Sólo se admiten los alojamientos interiores (aquellas cuyo salón-comedor abre hueco a patio) en los casos en el que el patio cumple las dimensiones mínimas que se definen para ello en la normativa relativa al diseño de los alojamientos.

Art. 48.- Condiciones de iluminación y ventilación de las dependencias.

- 1.- Toda dependencia o estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior.

Se exceptúa de esta norma el caso de los dormitorios en los alojamientos de propiedad vertical en que se admite la ventilación a través de galería.

Las condiciones de diseño y distribución son las que figuran en el Título IV, Capítulos 4 y 5 de esta normativa.

- 2.- Para la ventilación de baños y aseos se autorizará el uso de chimeneas de ventilación, así como el de patinejos, según, en ámbos casos, de las condiciones exigidas por la normativa citada en el apartado anterior.

3- La iluminación y ventilación de escaleras se permitirá cenitalmente en el caso de edificación de altura igual o menor de PB + 3 plantas, habiendo de realizarse independientemente en cada planta en los casos restantes.

Las condiciones de diseño de los huecos figuran igualmente en la normativa citada en los apartados anteriores.

Art. 49.- Condiciones de abastecimiento de agua.

Serán las que se especifican en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, tanto en lo relativo a exigencias de potabilidad, como dotaciones mínimas y almacenamiento.

Art. 50.- Condiciones de saneamiento.

Serán igualmente las que se indican en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Revisión de las Normas subsidiarias en cuanto a condiciones de vertido y depuración.

En cuanto a las condiciones interiores a los alojamientos se exige que todos los aparatos sanitarios estén provistos de cierre hidráulico, ya sea por sifón individual o por bote sifónico, independientemente del sifón del que, obligatoriamente, ha de estar provisto el inodoro. Se exige también arqueta sifónica, situada fuera de los alojamientos ya sean de propiedad vertical u horizontal, previa a la ingerencia en la red general de vertido (se admite su localización en el porche, portal o zonas comunes de la edificación).

Art. 51.- Condiciones de abastecimiento de energía eléctrica.

Serán las que se indican en la normativa técnica citada en cuanto a condiciones mínimas de potencia de instalación.

En cuanto a las restantes condiciones higiénico-sanitarias de los alojamientos se estará a lo dispuesto en la Orden del Ministerio de la Gobernación de fecha 29 de Febrero de 1.944.

CAPÍTULO 3.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO DE APARCAMIENTO.

Art. 52.- Definiciones.

1.- Se define como aparcamiento el área adyacente o fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2.- Se definen como garajes los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligadas, destinados a la guarda de vehículos.

Art. 53.- Reserva de espacios para aparcamientos

1.- Los Planes Parciales en suelo urbanizable, y los Planes Especiales si ello es coherente con su finalidad, habrán de prever suelo para aparcamiento en función de la edificabilidad y los usos previstos, de conformidad con lo que se regula para cada uso en éste y el siguiente artículo, de manera que se asegure espacio suficiente para paradas y estacionamiento de vehículos en relación con la demanda derivada de los usos y su intensidad.

a) En particular, los Planes Parciales en suelo urbanizable efectuarán su previsión de superficie y plazas de aparcamiento, de acuerdo con la regulación que para los diferentes tipos de edificaciones establece el siguiente artículo y en relación con los usos pormenorizados previstos por el Plan Parcial, teniendo carácter de mínimo absoluto, en todo caso, las reservas previstas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

b) Los Planes Parciales para uso Industrial y Comercial preverán, por encima de las anteriormente dichas regulaciones, las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transporte previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previstos, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

c) Cuando las Fichas reguladoras de cada Sector de Suelo Urbanizable Programado y de las Actuaciones Urbanísticas establezcan reservas superiores a los mismos aquí establecidos, serán éstas obligatorias.

d) Los Planes Parciales para uso de vivienda no podrán disponer al aire libre más del 50% de las plazas de aparcamiento que prevean. Esta proporción podrá ser disminuida en la regulación específica de sectores en sus correspondientes fichas.

e) Cuando no se regule expresamente la dotación de aparcamiento en las Fichas reguladoras de las Actuaciones Urbanísticas en suelo urbano, se estará en ellos a lo dispuesto en este artículo para los Planes Parciales en suelo urbanizable programado, y en el siguiente para el suelo urbano.

2.- Se establecen con carácter general las siguientes exigencias mínimas para el uso de aparcamientos:

a) Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas expresadas en metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, la fracción igual o menor a 1/2 se computará como un espacio más de aparcamiento.

b) Las condiciones de diseño de los aparcamientos de ajustarán a lo dispuesto en el Título IV, Capítulo 6 de estas Normas. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento específicamente trazadas y calificadas por esta Revisión de las Normas Subsidiarias o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas.

c) Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo.

d) Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

e) En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Art. 54.- Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1.- Para los edificios de nueva planta, a excepción de los correspondientes que estén regulados en su normativa específica, deberá preverse en los proyectos, como requisito indispensable para obtener la licencia, las plazas de aparcamiento que se regulan a continuación, bien sea en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, con un mínimo de 20 m² por plaza, incluidas rampas de acceso, área de maniobra, isletas y aceras.

2.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:

a) Edificios de viviendas:

Una plaza por cada vivienda. En viviendas de superficie construida igual o superior a los 200 m², una plaza por cada fracción entera de 100 m². Además de las excepciones consignadas en el párrafo 1 de este artículo, se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento las parcelas de suelo urbano situadas en zonas consolidadas por la edificación en las que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Las que se construyan sobre una parcela de superficie inferior a 80 m².

- Las que den frente a calle con calzada sin tráfico rodado, o siendo con tráfico rodado tengan anchura entre alineaciones opuestas inferior a 6 m.

- Las que tengan un frente de fachada inferior a 6 m.

Las parcelas de suelo urbano en las que concurren alguna de estas circunstancias pero que sean como consecuencia de nueva parcelación, habrán de hacer su previsión de aparcamientos en unidades zonales contiguas a las viviendas y en la proporción establecida en este apartado.

b) Edificios públicos o privados para oficinas o despachos, bancos y similares.

Una plaza de garaje por cada 100 m². de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Edificios con locales comerciales, establecimientos de comercio al por menor y grandes almacenes.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400 m² habrá de contar con una plaza de aparcamiento por cada 80 m² de superficie construida.

d) Industria, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial. Según lo indicado en la ordenanza industrial (IND) para cada una de sus subzonas.

e) Teatros cubiertos o al aire libre, cines, salas de fiesta, de espectáculos, de convenciones y congresos, auditorium, gimnasios y locales análogos.

Las reservas mínimas serán de una plaza de aparcamiento por cada 15 localidades hasta 500 localidades de aforo, y a partir de esta capacidad, una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades. Para las discotecas al aire libre se estará a su regulación específica.

f) Hoteles y residencias: Las reservas mínimas serán las siguientes:

- Instalaciones de 5 y 4 estrellas: una plaza por cada dos habitaciones.

- Instalaciones de 3 estrellas: una plaza por cada cuatro habitaciones.

- Instalaciones de 2 estrellas: una plaza por cada cinco habitaciones.

g) Clínicas, sanatorios y hospitales: una plaza por cada 2 camas.

h) Bibliotecas, galerías de arte y museos públicos: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 200 m. en establecimientos de más de 1.600 m².

i) Centros de mercancía: Deberá preverse un espacio de aparcamiento por cada 6 empleos, más un espacio de aparcamiento por cada vehículo utilizado en la empresa.

3.- Lo que se dispone en el apartado anterior, para suelo urbano sobre previsiones mínimas de plaza de aparcamiento, es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación de su volumen edificado. La cuantía de la previsión será la correspondiente a la ampliación. Igualmente se aplicarán estas reglas en los casos de modificación de los edificios o las instalaciones, que comporten cambios de uso.

4.- En todo uso legalmente permitido que no figure relacionado en esta Norma, deberán preverse en los proyectos de edificación las plazas de aparcamiento en cantidad no menor a la requerida por el uso más similar de entre los indicados, que será precisado por el Ayuntamiento.

Art. 55.- Condiciones de las plazas de garajes.

1.- Cada plaza de garaje dispondrá de espacio de dimensiones mínimas de 2,20 por 4,50 m.. La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluyendo aceras, pasillos de maniobra, etc.

2.- En los garajes y aparcamientos públicos para automóviles habrá de reservarse permanentemente en la planta de más fácil acceso y lo más próximo posible al mismo, al menos una plaza por cada 100 de la capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura de estas plazas será de 2,90 m.

Art. 56.- Características de la Construcción

Los locales y establecimientos para uso de aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

1.- Se construirán con materiales incombustibles y resistentes al fuego. La construcción habrá de cumplir con las especificaciones fijadas en la N.B.E.-CPI que esté en vigor.

2.- El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo, o bien con juntas perfectamente unidas.

3.- No podrán tener comunicación con otros locales dedicados a uso diferente, incluso si éste consiste en taller de reparación de vehículos.

4.- No podrán tener huecos abiertos a patios de manzana que estén a su vez abiertos a cajas de escalera.

5.- La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación estará protegida de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión. El nivel mínimo de iluminación será de 15 lux entre las plazas de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de 50 lux en la entrada.

Art. 57.- Altura libre mínima.

Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2,25 m. La puerta de entrada tendrá una altura mínima de 3 m. En su exterior se indicará la altura máxima admisible de los vehículos que hayan de entrar.

Art. 58.- Accesos.

Los locales cuya superficie exceda de 2.000 m² habrán de tener como mínimo dos accesos, que estarán señalizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. No obstante, si la superficie total es inferior a 2.000 m² podrán tener un sólo acceso de 4 m. de anchura mínima. La anchura regulada de los accesos se medirá no solamente en el dintel, sino que se extenderá los primeros cuatro metros de profundidad a partir de éste.

Art. 59.- Rampas.

Las rampas tendrán una anchura suficiente para el libre tránsito de vehículos.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 20% sin embargo, en los cuatro primeros metros de profundidad inmediatos al acceso en el interior del local, la pendiente máxima será de 4% cuando la rampa sea de salida a la vía pública.

Las rampas no podrán ser utilizadas por los peatones, que dispondrán de accesos independientes, o bien se habilitará una acera con una anchura mínima de 0,60 m. y altura de 0,15 m. sobre la calzada.

Art. 60.- Ventilación.

El sistema de ventilación se proyectará y se realizará con las características suficientes para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación por medio de aberturas será como mínimo de un 5 por 100 de la del local, cuando éstas se encuentren distribuidas en fachadas opuestas y de un 8 por 100 si se encuentra en la misma fachada.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

Art. 61.- Toma de agua y extintores.

- 1.- En una distancia máxima de 5 m. medida desde la entrada a cada planta cuya superficie sobrepase los 200 m. se instalará una toma de agua, que habrá de satisfacer las condiciones para incendios establecidas en las Normas Tecnológicas NTE IPF/1.974, provista de manguera de largo suficiente para que el agua alcance el lugar más apartado de la planta. Esta manguera habrá de estar permanentemente colocada junto con la toma de agua.
- 2.- Los locales dispondrán de aparatos extintores de incendios, de 5 o más Kg. de CO₂, polvo seco, en número y distribución tal que corresponda uno por cada 100 m². de superficie o fracción.
- 3.- Cuando la superficie del local sea inferior a 50 m² se dispondrá al menos de un aparato extintor.

Art. 62.- Prohibiciones.

- 1.- Se prohíbe el almacenamiento de carburante y materiales combustibles.
- 2.- Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento, y a este efecto se fijarán los rótulos oportunos en lugares visibles y con caracteres claramente legibles.

Art. 63.- Aplicación de Normativas.

En cualquier caso, es de aplicación a los locales destinados a este uso el Real Decreto 2.177/1.996 de 4 de Octubre aprobatorio de la norma básica de la edificación "Condiciones de protección contra incendios en edificios, NBE-CPI-96", así como el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios, Real Decreto 1.942/1.993 de 5 de Noviembre, cuantas disposiciones puedan dictarse en desarrollo o modificación del mismo.

Asimismo habrá de tenerse en cuenta en el diseño de los aparcamientos, tanto en edificación como en calzada lo dispuesto en el Decreto 72/1.992 de 5 de Mayo sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Art. 64.- Supuesto especial.

El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en fincas tales que las características de su tránsito u otras circunstancias urbanísticas singulares así lo hagan aconsejable, a menos que se

adopten las medidas correctoras apropiadas a las condiciones que cada caso plantee, de acuerdo con las prescripciones que fije el Ayuntamiento.

Art. 65.- Licencias.

Están sometidas a licencia municipal previa la instalación, ampliación y modificación de garajes y aparcamientos. En la solicitud correspondiente se harán constar, además de los requisitos exigibles con carácter general, la naturaleza de los materiales con los que vaya a construirse el local, número, pendiente y dimensiones de las rampas y de los accesos a la vía pública, y las medidas de protección contra incendios proyectadas.

La instalación de garajes y aparcamientos está también sometida a las regulaciones del uso industrial. No obstante se excepcionan de éstas los garajes con capacidad máxima de cuatro vehículos y superficie no superior a 100 m².

CAPÍTULO 4.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO INDUSTRIAL.

Art. 66.- Definición y clasificación

El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar acabo las operaciones relacionadas a continuación:

1. Generación, distribución y suministro de la energía y productos energéticos.
2. Obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos de toda índole, envasado y embalaje; así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea su naturaleza, de los recursos y procesos técnicos utilizados.
3. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de productos de consumo exceto los considerados como peligrosos en este artículo. Estos servicios pueden llevar incluida su venta al público, directa o mediante intermediarios.
4. Fabricación, elaboración, reparación y/o tratamiento de materiales para la construcción.
5. Talleres de carpintería (metálica, madera, etc.).
6. Transporte, reparación e industria auxiliar del automóvil (talleres, concesionarios, etc.).
7. Almacenamiento y comercio mayorista, cuyo objeto es el depósito, guarda, almacenaje y/o distribución de bienes y productos.

Art. 67.- Categorías del uso industrial

De acuerdo a los criterios del artículo anterior y atendiendo a su grado de compatibilidad con otros usos, se establecen las siguientes categorías industriales:

1. Industria compatible con los alojamientos: Talleres artesanales.
2. Pequeña Industria
3. Mediana Industria.
4. Industria incompatible con el medio urbano.

Art. 68.- Industrias compatibles con los alojamientos: Talleres artesanales

Se consideran industrias compatibles con los alojamientos o talleres artesanales las clasificadas en el punto 3 del art. 66 con los siguientes condicionantes:

- a) La potencia máxima instalada será de 10 kw, si es en Planta Alta, y 20 kw si es en Planta Baja o Sótano.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites usados y productos utilizados en aparatos de consumo)
- c) Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales pudiendo las mismas verter a la red de saneamiento municipal.
- e) Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.
- f) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.
- g) Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

Art. 69.- Pequeña Industria

Se consideran Pequeña Industria las clasificadas en los grupos 3, 5, 6 y 7 del art. 66, además de las del artículo anterior que no puedan clasificarse como industria compatible con los alojamientos; y que cumplan los siguientes condicionantes:

- a) Que la potencia máxima instalada sea inferior a 100 kw.
- b) Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo)
- c) Que el desarrollo de la actividad no de lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.
- d) Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depurador de aguas residuales para que las mismas viertan a la red de saneamiento municipal.
- e) Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

Art. 70.- Mediana Industria

Constituyen esta categoría las clasificadas en el grupo 2 del art. 66, incompatibles con la zonificación residencial y que requieren zonificación industrial específica, además de las que no sean clasificables en los anteriores artículos, por superar los parámetros establecidos para ellas; y que cumpla que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

Las actividades sometidas al procedimiento de Autorización Ambiental Unificada de los definidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, excepto la Industria Extractiva y las Instalaciones Energéticas, se considerarán pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Art. 71.- Industria incompatible con el medio urbano

Se consideran industrias incompatibles con el medio urbano, las que no puedan ser clasificadas en los artículos anteriores. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Las actividades industriales sometidas al procedimiento de Autorización Ambiental Integrada de los definidos en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se considerarán pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto, a los regímenes de distancias establecidos legalmente.

Art. 72.- Regulación del uso industrial

1. La aplicación de las categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

2. Los límites máximos de potencia fijados se podrán superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación, y especialmente los ruidos y vibraciones, no superen los límites establecidos por el Reglamento de Protección frente a la Contaminación Acústica en Andalucía en vigor en cada momento.

El aumento de potencia en cada categoría está permitido en las instalaciones de ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares, y en todos aquellos casos en que se informe favorablemente de forma expresa por los servicios Técnicos del Ayuntamiento.

3. El ruido se medirá según el procedimiento y valores a tener en cuenta según las indicaciones de la Reglamentación frente a la Contaminación Acústica en Andalucía en vigor.

Art. 73.- Condiciones de funcionamiento

1.- A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrá utilizarse ni ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan algunos de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad y otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestia, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente al medio ambiente, o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

b) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

Art. 74.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos.

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos, Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En materia de ruidos se obedecerá a todo lo indicado en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Se estará sujeto en materia de vibraciones a lo prescrito en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) Apartir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad de 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades que así lo requieran, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectable, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Art. 75.- Vertidos Industriales

Toda actividad catalogada como de uso industrial de acuerdo a lo dispuesto en este capítulo, además de cualquier actividad que, bajo informe motivado de los servicios técnicos municipales así lo aconsejen, deberán contar con un sistema de depuración adecuado a cada actividad antes de su incorporación a la red de saneamiento pública o comunitaria.

Además, todas estas instalaciones contarán obligatoriamente con una arqueta de toma de muestras instalada aguas arriba del punto de enganche, que ha de ser único, a la red de saneamiento público o de la comunidad. Esta arqueta ha de estar ubicada dentro de las instalaciones, ser fácilmente registrable y accesible para los inspectores municipales.

A su vez todos los vertidos industriales habrán de cumplir obligatoriamente con la Ordenanza Municipal reguladora de Vertidos Líquidos.

CAPÍTULO 5.- REGULACIÓN ESPECÍFICA DEL USO EXTRACTIVO.

Art. 76.- Definición.

Se entiende por uso extractivo la actividad dirigida al aprovechamiento de yacimientos minerales y recursos geológicos caracterizado por su utilización directa como áridos destinados a la fabricación de hormigones y usos de naturaleza análoga, así como la simple operación de extracción y aprovechamiento del recurso en bruto sin necesidad de su quebrantamiento y calibrado.

Art. 77.- Requisitos para la obtención de licencia municipal.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal, la solicitud para el ejercicio de esta actividad con la documentación exigida, deberá ser informada favorablemente y autorizada, según los casos, por los organismos competentes por razón de la materia y por la administración medioambiental.

La solicitud, a la que se acompañará la documentación exigida, se presentará en el Registro de entrada de este Ayuntamiento, el cual se encargará de darle el curso pertinente ante las administraciones competentes.

Art. 78.- Documentación de la solicitud de licencia.

La instancia solicitando licencia deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

1.- Proyecto redactado por técnico competente comprensivo de:

a) Memoria descriptiva del ámbito y características de las operaciones extractivas, especificando los desmontes y terraplenes previstos, así como duración de los trabajos.

b) Planos de información a escala adecuada del terreno en su estado natural recogiendo sus características medioambientales, delimitando las zonas donde se pretende desarrollar la actividad.

c) Estudio económico del coste de reposición de las características medioambientales originarias del terreno una vez finalizada la explotación.

d) Compromiso de que la restauración del terreno afectado por la explotación se realizará de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 2994/82, de 15 de Diciembre.

2.- Estudio de evaluación de impacto ambiental que tendrá el contenido del R.D. Legislativo de 28 de Junio de 1.986, desarrollado por el R. D. de 30 de Septiembre de 1.988, cuando la zona tenga la condición de protegida o, en todo caso, el contenido contemplado en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga cuando la zona donde se pretende el ejercicio de la actividad no se considera protegida.

Art. 79.- Renovación anual de las licencias.

Todas las solicitudes de extracción de áridos autorizadas por el Ayuntamiento, tanto las existentes al momento de aprobación de esta Revisión como las que se puedan otorgar en el futuro, deberán anualmente solicitar una renovación de las mismas a cuyo efecto habrán de adjuntar el plan de labores previstas para dicho año, la justificación de laboreo realizado en el ejercicio precedente y las obras o actuaciones de reposición del territorio al estado natural de conformidad con el estudio de impacto ambiental.

Las licencias se renovarán si la actividad se ha ajustado a las condiciones de su autorización. Quedarán en suspenso hasta tanto no subsanen las deficiencias observadas y particularmente la reposición del territorio afectado o no aportan en el plazo de dos meses el estudio al que se refiere el último párrafo del artículo anterior, y caducarán si, en el plazo de seis meses desde que fueran requeridos para la subsanación, no llevasen a efecto las obras o actuaciones exigidas.

Art. 80.- Normativa de aplicación.

La actividad extractiva está sujeta además de lo dispuesto en estas Normas, a las disposiciones que regulan la materia y que enunciativamente son:

-Ley de Minas

- Real Decreto Legislativo de 20 de Junio de 1.986

- Real Decreto de 30 de Septiembre de 1.988

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

- Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos

Siendo organismos competentes, la Delegación de Fomento e Industria de la Junta de Andalucía, la Comisión Provincial de Urbanismo, la Agencia del Medio Ambiente y la Administración Municipal.

TÍTULO IV

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.- DEFINICIONES.

Art. 81.- Tipos de edificación.

1.- Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

- Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificación alienadas a vial.

- Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2.- En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

- Edificaciones adosadas a medianerías: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponer haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

- Edificaciones exentas: Son aquellas, que preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada "separación a linderos".

Art. 82.- Edificación fuera de ordenación.

Se consideran fuera de ordenación las edificaciones construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia, pero que no se ajustan a la ordenación y/o normativa actual por haberse producido un cambio en la normativa o en el planeamiento.

Entre las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación, distinguimos dos casos:

A.- Aquellas que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde, así como el destinado a uso dotacional público, o que se encuentren en zona de dominio público.

B.- Aquellos otros supuestos no contemplados en el apartado anterior.

En los supuestos contemplados en la letra A, no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

En los supuestos contemplados en la letra B, sólo podrán autorizarse obras de reparación, conservación y consolidación que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Igualmente, en los supuestos contemplados en la letra B, en edificaciones situadas en suelo urbano, se permitirán las obras de ampliación hasta agotar el índice de edificabilidad máximo fijado en la ordenanza vigente.

Así mismo, conforme a lo establecido en el artículo 7.3 del Decreto 2/2012, se considera totalmente incompatibles con la ordenación, las edificaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por la legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, en cuyo caso sólo se permiten las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

Art. 83.- Edificación en situación de asimilado a fuera de ordenación.

Se consideran edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, aquellas edificaciones, instalaciones y construcciones realizadas con infracción de la normativa urbanística, respecto a las cuales se hubiera agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido.

El reconocimiento particularizado de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previa tramitación del procedimiento correspondiente.

Entre las edificaciones en situación de asimilado a fuera de ordenación, distinguimos dos casos:

A.- Aquellas que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde, así como el destinado a uso dotacional público, o que se encuentren en zona de dominio público, si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas

de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido con anterioridad a que el suelo en el que se han construido adquiera tal calificación, o tal condición de dotacional público o dominio público.

B.- Aquellos otros supuestos no contemplados en el apartado anterior.

En los supuestos contemplados en la letra A, no se permitirán obras de consolidación, reforma ni ampliación, autorizándose exclusivamente aquellas que la higiene o el decoro aconsejen.

En los supuestos contemplados en la letra B, sólo podrán autorizarse obras de reparación, conservación que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

Independientemente de lo anterior, no podrá ser reconocida la situación de asimilado a fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el artículo 8.2 del Decreto 2/2012 en los siguientes supuestos:

a) Edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por normativa específica, territorial o urbanística, en terrenos de influencia del litoral, en suelo destinados a dotaciones públicas, en suelos con ciertos riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, excepto en el supuesto previsto en el artículo 3.2.b).

b) Edificaciones integradas en una parcelación urbanística que no constituye un asentamiento urbanístico conforme a lo dispuesto en este Decreto, y para la que no haya transcurrido el plazo para el restablecimiento del orden urbanístico infringido, si no se ha procedido a la reagrupación de las parcelas conforme a lo dispuesto en el artículo 183.3 de L.O.U.A

CAPÍTULO 2.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA EDIFICABILIDAD.

Art. 84.- Sector.

Es la unidad de referencia en el Suelo Urbanizable para la redacción de Planeamiento posterior a estas Normas Subsidiarias.

Art. 85.- Polígono o Actuación Urbanística.

Es la unidad de referencia en el Suelo Urbano para la ejecución del Planeamiento.

Art. 86.- Manzana.

Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres.

Art. 87.- Parcela.

Es la unidad de propiedad catastral. Su dimensión habrá de ser superior a la que se marca como mínima en la Normativa Particular para ser edificable. No obstante aquellas parcelas que se encuentren registradas, escrituradas o que constasen como tales en información catastral o municipal con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas y no cumplan con la condición de parcela mínima, se considerarán edificables a los efectos previstos en la Normativa Particular, pudiendo en este caso construirse los metros cuadrados de techo que le corresponderían a la parcela mínima teórica.

Esta definición y concepto es únicamente aplicable a los Suelos Urbanos y Urbanizables.

Art. 88.- Solar.

Es la parcela urbana de dimensión igual o superior a la mínima que cumple los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su edificación inmediata.

Art. 89.- Edificabilidad.

Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo).

Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores o Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas.

Art. 90.- Superficie construible

Es el producto de la edificabilidad por la superficie del sector, actuación urbanística o parcela. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

Art. 91.- Superficie construida.

Es la suma de las superficies cubiertas cerradas en todas las plantas sobre rasante, computándose en un 100% la superficie de los porches o balcones cubiertos abiertos por un único lado, en un 50% de la superficie de los porches o balcones cubiertos abiertos por dos lados y no computándose los mismos cuando están abiertos en tres lados.

Las plantas diáfanas de la edificación computarán en un 50%, salvo que estén cerradas por tres lados que computarán al 100%.

En todo caso la superficie construida habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m².

Art. 92.- Superficie útil.

Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los parámetros interiores de los muros o paredes que la delimitan siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 mts.

Art. 93.- Ocupación.

Es la expresión porcentual del cociente entre la superficie del polígono resultante de la proyección de la edificación sobre un plano horizontal y la superficie de la parcela. No es concepto aplicable a sectores o polígonos.

Así, se llama ocupación de planta a aquella en que lo que se proyecta es la edificación de la planta de que se trate y ocupación de la parcela a la mayor de todas las ocupaciones de planta.

La superficie a computar será la proyección del total de la superficie cubierta del edificio, incluyendo el total de vuelos, excepto los aleros de cubierta.

Art. 94.- Número estimado de viviendas.

Es el número estimado de viviendas posibles a construir en un sector, actuación urbanística o parcela. Dicho número estimado se obtiene por aplicación de las ordenanzas particulares aplicadas a cada zona a la parcela o parcelas que correspondan del Sector, Actuación Urbanística o Unidad de Ejecución.

En todas las fichas de las Unidades de Actuación de la Revisión de las Normas Subsidiarias, el apartado de número máximo de viviendas queda sin efecto debiendo el mismo entenderse como número estimado de viviendas, al igual que en los Planeamientos que han desarrollado las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO 3.- DISPOSICIONES RELATIVAS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 95.- Alineación de vía pública.

Es la señalada por el Planeamiento para definir el lindero entre la vía pública y la parcela edificable (pública o privada).

Art. 96.- Alineación de fachada.

Es la línea desde la cual se produce la edificación.

En el caso de edificios alineados esta línea es obligada desde el Planeamiento.

En los edificios no alineados ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular, pudiendo adoptar las formas que se definan por el proyectista. En este caso se adoptará como línea de fachada la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del conjunto de la edificación.

Art. 97.- Separación a linderos.

Es la mínima distancia a que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sobre o bajo rasante, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

Para el caso concreto de las piscinas la separación a lindero se regulará de la siguiente forma:

Separación a lindero público: La distancia mínima a la que se debe emplazar la piscina será de 2'00 metros.

No obstante, se permitirá emplazar la piscina una distancia inferior, siempre y cuando así se justifique en proyecto por necesidades de espacio al disponer la edificación en función de la superficie de parcela y previa autorización de la Junta de Gobierno Local.

Separación a lindero privado: La distancia mínima a la que se debe emplazar la piscina será de 2'00 metros.

No obstante se permitirá emplazar la piscina a una distancia inferior, siempre y cuando se aporte la conformidad para ello por parte los propietarios colindantes afectados, en documento firmado ante notario o el secretario/a municipal.

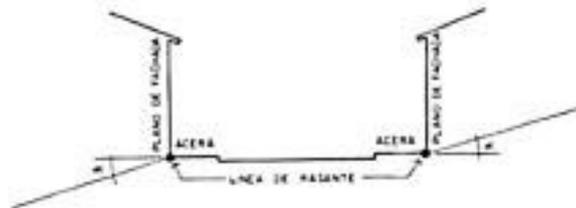
Art. 98.- Línea de rasante.

Es la línea con respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de las edificaciones alineadas en terrenos llanos o con pendiente inferior al 20%.

Cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical que contiene a la alineación de vía pública.

GRÁFICO 1

GRÁFICO 1



Cuando la alineación de vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante a la intersección del plano vertical que contiene a la línea de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (gráfico 2) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 mts. de la definida en el párrafo anterior. Caso de encontrarse a cota superior en más de 1,50 mts. se considerará línea de rasante la intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la superficie de la acera (gráfico 3).

GRÁFICO 2

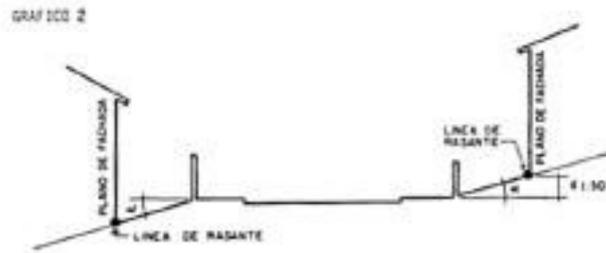
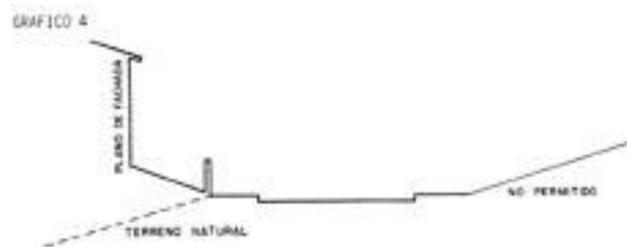


GRÁFICO 3



En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en gráfico 2 (gráfico 4).

GRÁFICO 4



Art. 99.- Plano de rasante.

Es el plano referencia para medir la altura en las edificaciones alineadas que se disponen sobre terrenos con pendiente superior al 20% y en las no alineadas en cualquier caso.

Plano de rasante es la asimilación a un plano teórico del terreno natural mediante la siguiente regularización:

- 1.- Parcelas medianeras:

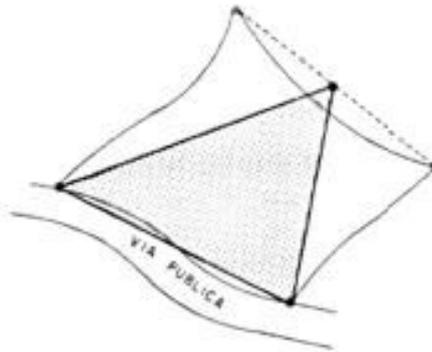
a) Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical, que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

b) Determinación del punto medio de la recta que une los dos extremos de la intersección del plano vertical que contiene al lindero opuesto al anterior con la superficie del terreno.

c) El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

GRÁFICO 5

GRAFICO 5



2.- Parcelas medianeras a dos viales:

Se procederá como en el caso anterior pero considerando como alineación de vía pública a la de la calle o cota media más baja.

3.- Parcelas de esquina:

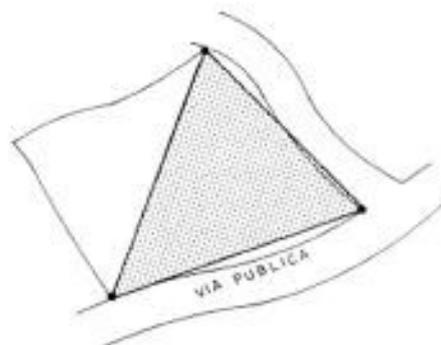
a) Determinación de los puntos externos de la línea de intersección del plano vertical que contiene a la alineación de vía pública con la acera.

b) Determinación del punto de discontinuidad de la citada línea o, en su caso si esto es posible, de aquel que equidista de los extremos.

c) El plano de rasante será aquel que contiene a los tres puntos.

GRÁFICO 6

GRAFICO 6

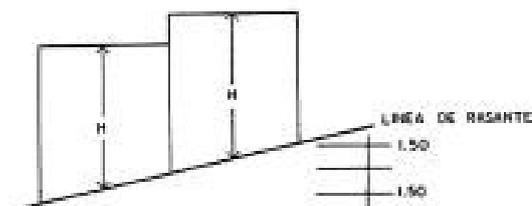


Art. 100.- Medición de altura en edificaciones cuando la alineación de vía pública coincide con la fachada.

La altura reguladora fijada en la Normativa Particular se medirá desde el punto medio de la línea de rasante antes definida, siempre que los dos extremos de ésta tengan una diferencia de cota inferior a 1,50 mts. En caso contrario se seccionará en las partes necesarias para que se cumpla lo anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura.

GRÁFICO 7

GRAFICO 7



Para el caso de edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán, se seguirán las siguientes disposiciones:

- Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del apartado anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrollados longitudinalmente como si fuesen una sola.
- Si las alturas reguladoras fueran diferentes se tomará la altura correspondiente a la calle más ancha y desde la esquina, una vez salvado el chaflán, se prolongará dicha altura hasta una distancia máxima de 20 metros. A partir de este punto se tomará la altura correspondiente a la calle más estrecha. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada y deberá llevar huecos. Además habrá de separarse al menos 3 metros de la linde medianera.

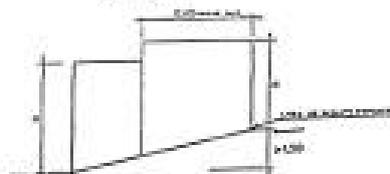
Para el caso de edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán se medirá la altura de acuerdo con la línea de rasante de cada una de las calles.

Si la diferencia de cotas entre ambas líneas de rasante es inferior a 1,50 mts., se tomará como referencia para la medición de la altura la rasante situada a mayor cota (gráfico 7.1).

GRAFICO 7.1



GRAFICO 7.2



Si la diferencia de cotas entre las líneas de rasante a cada vía es superior a 1,50 mts., se medirá la altura desde la rasante de cada vía pudiendo la altura mayor avanzar un máximo del 60% del fondo medio del solar (gráfico 7.2).

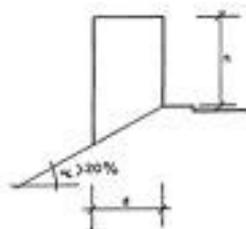
Art. 101.- Medición de altura en las edificaciones alineadas cuando no coincide la alineación de vía pública con la fachada.

Exclusivamente en las edificaciones alineadas en que la alineación de fachada y vía pública no coinciden se aplicarán los siguientes criterios de medición de altura:

- Vial a cota superior al terreno. En este caso se medirá la altura reguladora, en un primer cuerpo edificado de anchura regulada según la pendiente que se expresa en gráfico 8 y cuadro adjunto, tomando como referencia la línea de rasante definida en el gráfico 2 y 3 del artículo 98, para terrenos de pendiente inferior al 20%. El resto de la edificación se hará de acuerdo con el criterio que constituye el artículo siguiente de esta Normativa.

GRÁFICO 8

GRAFICO 8



α (%)	d(m)
$20 < \alpha < 30$	10,00
$30 < \alpha < 40$	8,00
$40 < \alpha$	5,00

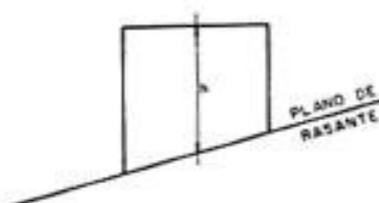
- Vial a cota inferior al terreno. La medición se hará de acuerdo con el artículo siguiente de esta N.U. (Medición de altura en el resto de las edificaciones).

Art. 102.- Medición de altura en el resto de las edificaciones.

La altura reguladora fijada en la N. Particular se medirá perpendicularmente en plano de rasante desde aquel punto del mismo que equidista de los planos de fachada de la edificación (Gráfico 9).

GRÁFICO 9

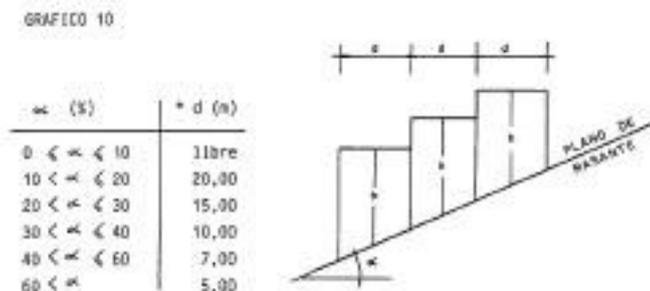
GRAFICO 9



En función de la pendiente del plano de rasante será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se

define en el gráfico nº 10 y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos acotados en el dibujo.

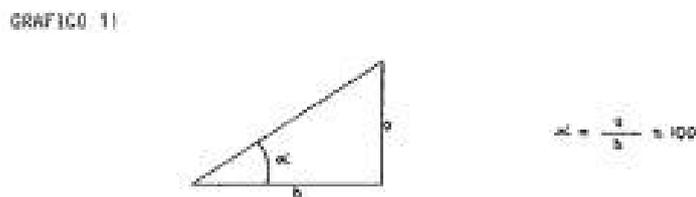
GRÁFICO 10



Art. 103.- Pendiente de un terreno.

Se denomina pendiente de un terreno y se representa por α , a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes "a" y "b" del gráfico 11, siendo la inclinación de la línea oblicua grafiada en el mismo igual a la formada por la línea de máxima pendiente del plano de rasante con un plano horizontal.

GRÁFICO 11



Art. 104.- Muros de contención.

Únicamente se permitirá la construcción de muros de contención cuando el terreno tenga una pendiente superior al 50%.

1.- En linderos públicos. La altura permitida en muros de contención situados en linderos públicos es de 3,0 mts. Únicamente se podrá sobrepasar la citada altura hasta un máximo de 5,0 mts. cuando el perfil del terreno presente una pendiente superior al 300% tomando como punto de inicio la rasante del vial al que de fachada.

Cuando el frente del terreno presente una altura superior a 3,0 mts. con pendiente inferior al 300% al lindero público, se desmontará por encima de esta altura y se escalonará el terreno en el interior de la parcela, debiendo mantener el muro siguiente al citado del lindero, una distancia igual o superior a 3 mts.

El acabado exterior del muro deberá responder a los criterios compositivos y materiales de la zona.

2.- En linderos privados. La altura máxima permitida para muros de contención situados en linderos privados es de 2,50 mts., actuándose como en el caso anterior cuando el frente del terreno presente una altura superior.

Se podrá sobrepasar la altura de 2,50 mts., para el caso de modificación conjunta del terreno en dos o más parcelas, en cuyo caso habrá de acreditarse el acuerdo entre colindantes al solicitar la licencia de obras.

3.- En el interior de la parcela. Cuando la pendiente del terreno lo justifique, la parcela podrá escalonarse disponiendo muros de contención de altura máxima 3 mts. y que mantendrán entre sí separaciones mínimas de 3 mts.

Por encima de las alturas máximas definidas para los muros de contención en cualquier caso, sólo podrán sobresalir elementos constructivos ligeros y diáfanos con una altura máxima de 1,0 mts. o elementos de vegetación.

CAPÍTULO 4.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS.

Art. 105.- Fondo máximo edificable.

Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior.

Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

Quedan exentas de cumplir esta disposición los canales de comunicación vertical y construcciones propias de instalaciones relacionadas con el uso permitido.

Art. 106.- Altura máxima edificable.

Es la distancia máxima entre la rasante definida en el Capítulo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 2,50 mts. sobre la máxima admitida.

Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados.

Art. 107.- Altura libre de planta.

Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

Art. 108.- Planta sótano.

Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir de la superficie circundante terminada una distancia superior a 1,50 mts. medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1,50 mts. por encima de este nivel, a excepción de la entrada a garaje cuyo frente máximo será de 5,0 mts., tendrá en toda esa parte la consideración de Planta Baja, computándose pues a los efectos de número de plantas, alturas y edificabilidad.

La superficie del sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica, debiendo cumplir simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha Ordenanza, salvo los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.

Su altura libre mínima se fija en 2,30 mts.

Se prohíbe la utilización del sótano para uso de alojamiento.

Art. 109.- Planta baja.

Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta.

Su altura libre mínima se fija en 2,50 mts.

Se permiten entreplantas, con altura libre inferior, por tanto, a la definida anteriormente en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

- Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.
- Separación superior a 2,00 mts. de la fachada de la edificación.
- Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

Art. 110.- Plantas altas.

Son las situadas por encima de la planta baja.

La altura libre mínima se fija en 2,50 mts. y la máxima en 3,50 mts.

Art. 111.- Retranqueos de fachada.

Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

Art. 112.- Vuelos.

Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten, exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos con las condiciones que se marcan en la Ordenanza específica de cada zona.

No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (cierros) de acuerdo con la Ordenanza de la zona.

La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 1,25 mts. e inferior a 60 cm. al ancho de la acera en las edificaciones alineadas a vial. En las calles sin acera la ménsula máxima permitida será de 0,50 mts.

La longitud del frente del vuelo, será igual o inferior a dos veces y media la dimensión de su ménsula, debiendo mantener una distancia entre un elemento volado y la medianería o esquina el edificio, igual o superior a la dimensión de la citada ménsula.

Art. 113.- Elementos salientes de la edificación.

Se denominan así a aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los planos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

1.- De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.)

Podrán disponerse a altura superior a 3,00 mts. de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada siendo la ménsula máxima de 0,50 mts. e inferior al vuelo permitido (artículo anterior y Normativa Particular).

En el caso particular de toldos y marquesinas de material ligero la máxima ménsula permitida será la que coincide con el vuelo máximo.

2.- De instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc.)

Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano del paramento en más de 15 cm. En edificios alineados a vial en planta baja se limita el saliente a 5 cm.

Los canalones y bajantes no podrán verter a la vía pública.

3.- De composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc.)

Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 10 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 5 cm. en aceras mayores de 1,00 mts. y 3 mts. en las de dimensión inferior.

4.- Anuncios.

Salvo la regulación expresa que se hace para las Ordenanzas N-1, N-2, N-3 y N-4 en la Normativa Particular los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar a altura superior a 3,00 mts. en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a la Normativa de vuelos y, en ningún caso por encima del remate del edificio.

Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de plazas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

Art. 114.- Patios y conductos de ventilación.

A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos se establecen las siguientes categorías:

1.- Patio de manzana.

Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a una o distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas.

Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 25 mts. de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por los paramentos que lo delimiten de 15 mts. y ocupando una superficie mínima del 15% del total de la manzana.

En el caso de manzanas de longitud inferior a 55 mts. en uno de sus frentes a vía pública, el diámetro del círculo inscrito podrá rebajarse hasta 15 mts. siendo en este supuesto la superficie de ocupación mínima de la manzana del 20%.

2.- Patio de parcela.

Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad.

Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 mts.

Las dimensiones mínimas del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 mts.

3.- Patio de luces.

Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior no satisface las condiciones dimensionales de aquel aunque si las que a continuación se expresan:

- El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean.

- La distancia mínima del hueco practicado en un parámetro, medido perpendicularmente el mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean.

- El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3,00 mts.

4.- Patio de ventilación.

Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones:

- El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden.

- El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden.

- El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 mts.

5.- Patinillo.

Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 mts.

6.- Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts).

Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no pueden conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Están regulados por la Orden del Ministerio de la Gobernación de 22 de Febrero de 1,968 para shunts y ventilación de escaleras.

CAPÍTULO 5.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS.

Art. 115.- Densidad máxima de viviendas, superficies útiles y dimensiones de las dependencias

Artículo 115.1: Densidad máxima de viviendas:

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

a) Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 m². El número total de se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

b) En parcelas de suelo urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se justifique el cumplimiento del art. 87 "Parcela" del P.G.O.U., podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo.

Independientemente de lo anterior, habrán necesariamente de respetarse los niveles de densidad global establecidos en el artículo 10.1.A.d de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el apartado siguiente.

Artículo 115.2 Superficies útiles y dimensiones mínimas de las dependencias.

1º.- Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

- VIVIENDA COMPARTIMENTADA. Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y dependencias mínimas a considerar serán:

a) Salón-comedor. 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios, 18 m² para viviendas de tres dormitorios y 16 m² para las de uno o dos dormitorios. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro. Para viviendas de más de cuatro dormitorios la superficie de salón-comedor mínima será de 24 m².

b) Cocina. 5 m². Si la cocina se integra con la superficie en el salón, la superficie de éste deberá incrementarse en 5 m². Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m². En el cómputo de esta superficie quedan excluidos los lavaderos.

c) Dormitorios. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 8 m². y en toda la vivienda existirá un dormitorio de superficie útil no menor de 12 m².

d) Baño. 3 m²/Aseo 1,5 m². En viviendas de más de 70 m². útiles, existirán como mínimo dos cuartos de aseo. Como mínimo uno de ellos será completo y el otro con lavabo e inodoro.

- VIVIENDA EN ESPACIO ÚNICO. Con la denominación de loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

a) Función Salón-Comedor. 16 m² mínimo.

b) Función cocina. Incorporada en todo caso, a la superficie del salón-comedor.

c) Función dormitorio. Se puede asimilar a una superficie mínima de 10 m².

Este espacio común deberá tener una regularidad formal, de manera que se pueda inscribir en él un círculo de 3,5 m de diámetro.

d) Baño. 3 m², independiente del espacio común.

Para todos los casos, la superficie de cada unidad residencial se incrementará en 1,50 m², correspondiente al distribuidor que podrá proyectarse integrado con el salón- comedor.

En todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitadas al efecto y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle, así como la presencia de terrazas (en fachada o en la cubierta del edificio), cuyo diseño y dimensión se realizará en concordancia con lo dispuesto al respecto en el artículo 112 "Vuelos" del P.G.O.U. y lo dispuesto al respecto en la normativa particular de la ordenanza que le sea de aplicación.

Asimismo, se considera que el espacio para lavadero en el caso de vivienda no compartimentada, puede incorporarse a la superficie de la cocina, sin cómputo de aquél, no teniendo que conformarse el espacio para tendedero con un plano horizontal accesible.

A los efectos del parámetro de densidad de viviendas, estos alojamientos computarán como 0'5 viviendas. Igualmente a los efectos de reserva de aparcamientos computarán como 0'5 viviendas.

Cualquier unidad urbana con superficie útil menor de 30,5 m², o que no cumpla los requisitos dimensionales y de dependencias indicadas en el cuadro adjunto, no tendrá la consideración de unidad residencial, siéndole de aplicación la normativa de uso terciario (despacho u oficinas).

ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO	
	4D	3D	2D	1D	Espacio único (m ²)	
Salón-Comedor	20 m ² Ø 3 m	18 m ² Ø 3 m	16 m ² Ø 3 m	16 m ² Ø 3 m	16m ² Ø 3'5 m	
Cocina	7 m ²	7 m ²	7 m ²	7 m ²		
Dormitorio (*)	(12+8+8+8) m ²	(12+8+8) m ²	(12+8) m ²	12 m ²		10 m ²
Baño	3 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²		3 m ²
Distribuidor	1'50 m ²	1'50 m ²	1'50 m ²	1'50 m ²		1'50 m ²
Lavadero	2 m ²	2 m ²	2 m ²	2 m ²		
Aseo	1'50 m ²	1'50 m ²	1'50 m ²			
					30'50 m ²	

(*) Superficies válidas salvo que la legislación vigente en viviendas protegidas indique otro dato. Esta legislación de vivienda protegidas será de obligado cumplimiento.

2º.- Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

- Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

- Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según tabla anterior.

3º.- Condiciones de distribución de las dependencias.

- Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas con una dependencia con doble puerta.

- En las viviendas con más de un baño podrá accederse a éstos desde los dormitorios, debiendo sin embargo al menos un baño cumplir la condición de acceso independiente regulada en el párrafo anterior. En el caso de Aseos la superficie no será inferior a 1,50 m².

- En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

- En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éste a todos los baños.

- Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de un lavadero y un tendedero con las superficies y disposiciones establecidas en este artículo. Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.

- En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

- Los trasteros deben ser vinculados a las viviendas y así constar en escrituras de división horizontal.

Art. 116.- Altura mínima de las dependencias.

La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 mts. En el resto de las dependencias será de 2,25 mts.

Art. 117.- Condiciones de distribución de las dependencias.

Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina, Si el acceso se realiza a través de la sala de estar o comedor, ambas dependencias han de quedar separadas por otra dotada de doble puerta, a excepción de los apartamentos en los que dicho acceso puede ser directo.

En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrán realizarse directamente a través de los dormitorios.

El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través del patio.

El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

Art. 118.- Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras.

La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 mts. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 mts. excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 mts. como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

1.- Para alturas de edificios iguales o inferiores a Planta Baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.

Para alturas superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficie no inferior a 1 m².

2.- La anchura mínima de las huellas de escalones será de 27 cm. y la altura máxima de tabica será de 19 cm. excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

3.- La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 mts. excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 mts. y uno o más ascensores en que será de 1,50 mts.

4.- La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 mts. excepto en las interiores de un alojamiento en que ésta podrá ser de 0,80 mts.

5.- En edificios de altura superior a P.B. + 3 plantas será obligatoria la instalación de ascensor de acuerdo con la normativa vigente.

6.- Se habrá de tener en cuenta el Real Decreto 556/1.989 por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.

Art. 119.- Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatoras de la edificación se podrá ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

1.- Patio de manzana.

Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

2.- Patio de parcela.

Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya ventilación e iluminación sea exclusivamente desde un patio de parcela se considera interior y como tal no se admite.

3.- Patio de luces.

Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

4.- Patio de ventilación.

Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

5.- Patinillo.

Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

6.- Chimeneas o conductos de ventilación (shunt).

Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

Art. 120.- Dimensiones mínimas de huecos de ventilación.

Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrán servir de dormitorio y que tendrán hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquel, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 mts. en todo el frente del dormitorio.

CAPÍTULO 6.- DISPOSICIONES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS APARCAMIENTOS.

Art. 121.- Condiciones dimensionales.

Los aparcamientos, situados en las plantas bajas o de sótano de los edificios y aquellos que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

- Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 mts.
- La altura libre mínima en todos los puntos será de 2.25 mts.
- Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 3,00 de anchura por 2,25 de altura.
- Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 mts. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un semáforo.
- La pendiente máxima de las rampas será del 20%, pero si el acceso se hace directamente desde la vía pública los cuatro primeros metros tendrán una pendiente máxima del 4%.

- Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes o se habilitará una acera, levantada 15 cm. sobre la calzada, de ancho mínimo 60 cm.

Art. 122.- Condiciones de ventilación.

La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

Art. 123.- Condiciones de iluminación.

El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

Art. 124.- Condiciones de las dotaciones.

A distancia inferior a 5 mts. desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local.

Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más Kg., por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

TÍTULO V

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 125.- Definición.

Los sistemas integrantes de la estructura urbanística, (en adelante Sistemas), son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

Atendiendo a su función y características cualitativas, los sistemas se conceptualizan en dos tipos:

1.- Sistemas Generales.

Son el conjunto de elementos integrantes de la estructura general y orgánica del territorio cuyo ámbito de utilización se ejerce a escala municipal o superior y, en particular, se refieren a comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras básicas del territorio.

2.- Sistemas Locales.

Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente y futuro), y que se refieren a los usos de red viaria, infraestructura y al denominado "equipo público" constituido por parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos, según se definen en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

El modelo urbanístico propuesto se basa, al respecto de los Sistemas, en ordenar una red o estructura unitaria de elementos dotacionales a ceder gratuitamente por las diferentes Unidades de Ejecución, ya sea en Suelo Urbano o en desarrollo de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, que excediendo de las cuantías mínimas legalmente exigibles para los sistemas locales propicien la obtención de auténticos sistemas generales a escala municipal.

Así el presente instrumento de Planeamiento requiere en general para dichas Unidades de Ejecución, y particularmente para el Suelo Urbanizable, una dotación de Espacios Libres de Uso y Dominio público muy superior a la reglamentariamente establecida, en orden al doble, a fin de que cuantitativamente cada actuación aporte al Sistema General una reserva de suelo público dotacional que permita asegurar o superar el índice global de 5 m²/habitante exigido por la Legislación Urbanística.

Simultáneamente las presentes NN.SS. preestablecen con carácter indicativo, y en algunos casos vinculante según la ficha de características del sector al que corresponda, unas condiciones de localización, morfología y disposición funcional de las citadas áreas libres en cada actuación que, también cualitativamente, cumplen el objetivo de articular y vertebrar el territorio municipal confiriéndole a la estructura resultante una gran continuidad y una capacidad de uso de alcance superior al ámbito estrictamente local, reconocible incluso a escala supramunicipal.

Dicha red de espacios libres ya ha dado lugar a grandes espacios intercomunicados y permitirá a corto o medio plazo la obtención de importantes pasillos anexos a la red general de comunicaciones con capacidad potencial para albergar usos tales como carriles bici, circuitos hípicos, etc. e incluso recuperar en su caso el antiguo ferrocarril para transportes metropolitanos o estrictamente turísticos.

Con dicha estrategia los sistemas generales y locales de Alhaurín de la Torre se integran en una única estructura operativa que denominamos "Sistemas", que tanto cualitativa como cuantitativamente cumplen con los requisitos legales y funcionales exigibles a la suma de sistemas locales y generales que demanda la población, consiguiéndose simultáneamente la completa y gratuita obtención de los sistemas generales sin necesidad de expropiaciones ni complicados mecanismos de gestión (delimitación de áreas de reparto, transferencias de aprovechamiento, etc.) que para el instrumento "Normas Subsidiarias" resultan prácticamente inviables.

Art. 126.- Sistemas y Titularidad Jurídica del Suelo.

La calificación de sistema implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo que dispone el artículo 64 de la Ley del Suelo.

Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes en la actualidad o los nuevos que específicamente se determinan como de titularidad y dominio privado, mientras mantengan idéntico destino o usos de los terrenos. La eventual modificación del destino o uso constituye título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita, o por cualquier otro título, son de dominio público. La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de incluso el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Art. 127.- Desarrollo y ejecución de los sistemas.

1.- Sistemas Generales.

En desarrollo de las previsiones contenidas en esta Revisión de las Normas Subsidiarias, todos los Sistemas Generales no existentes a la entrada en vigor de las mismas o incluso los ya existentes susceptibles de modificación, serán objeto de redacción de Planes Especiales a excepción de los que, por encontrarse sobre suelo urbanizable puedan ser incluidos en Planes Parciales.

En dichos planes se determinará, tanto el procedimiento para su obtención en su caso, como la normativa y condiciones de ejecución a través de los correspondientes Proyectos de Urbanización y Edificación.

Para la realización de las obras de urbanización, incluso para las de reforma, ampliación o mantenimiento en los ya existentes, será preceptiva la concesión de la correspondiente Licencia Municipal.

2.- Sistemas Locales.

Podrán ejecutarse, en general y una vez obtenida la titularidad por el Organismo que haya de ostentarla, directamente, puesto que, al estar todos ellos localizados sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución, habrá sido ya definida su normativa de uso y edificación en las correspondientes de esta Revisión de las Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales, de los que provengan.

Se exceptúan los casos para los que se determinen la redacción de un Estudio de Detalle en desarrollo de los Polígonos de actuación.

La ejecución se realizará a través de la redacción de Proyectos de Urbanización y/o edificación, estando sujetos a la concesión de Licencia Municipal.

CAPÍTULO 2.- SISTEMA DE COMUNICACIONES.

Art. 128.- Sistema Viario. Definición y tipos.

Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Reguladoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

Está constituido por el Sistema general viario a escala municipal y completado por el Sistema local correspondiente, si bien en coherencia con lo dispuesto en el Capítulo anterior, el presente documento

de Planeamiento identifica al conjunto de la estructura viaria del Municipio bajo la denominación de Sistema Viario S-V.

Asimismo pertenecen al Sistema Viario aquellos elementos identificados como S-EL-V, (Vía-Parque), que se caracterizan por la compatibilización de espacios libres propiamente dichos (Bulevares, Areas ajardinadas, etc.) con soluciones viarias de apoyo tales como calles de servicio, sendas peatonales, y aparcamientos, que presentan características morfológicas y funcionales integradas y unitarias, reconocibles en sí mismas como Areas Libres y como Viario indistintamente.

Art.129.- Sistema General Viario.

1.- Definición.

Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en el plano de Ordenación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.

2.- Titularidad, dominio y organismo actuante.

La titularidad y el dominio de los mismos se explicita en la Memoria de Ordenación y en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio. Igualmente en los de nueva creación se explicita el modo de consecución de los terrenos y el Organismo encargado de la ejecución de las obras.

3.- Desarrollo y programación.

En desarrollo de esta Revisión de las Normas Subsidiarias se redactarán Planes Especiales para la ejecución de todos los elementos de nueva ordenación sin perjuicio de los que se formulen independientemente de los mismos. La programación se incluye en el Cuadro de Programa de Inversiones de la Memoria de Ordenación.

4.- Uso.

En general sólo se permite el uso de red viaria que incluye los complementarios al mismo, tales como estaciones de servicio, instalaciones de mantenimiento, almacenes de maquinaria y estaciones de autobuses, así como aparcamiento del aire libre. En cualquier caso estos usos se establecerán de acuerdo con la normativa propia del Organismo que ostente su dominio y en los de nueva creación de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento que los desarrolle.

En aquellos elementos bajo dominio del Ayuntamiento podrán permitirse los usos recreativos, comerciales y socioculturales, que se ubiquen en instalaciones provisionales, dentro de las áreas peatonales. Estarán sujetos a licencia.

5.- Urbanización.

La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustarán a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

Aquellos cuya redacción correspondiente al Ayuntamiento cumplimentarán las Normas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

6.- Edificación.

Las condiciones a que habrán de ajustarse las instalaciones provisionales serán las definidas por el Organismo que ostente el dominio, en el caso de que sea el Ayuntamiento serán definidas en cada caso por la Oficina Técnica Municipal.

Las instalaciones que se permiten con carácter permanente se ajustarán, en el suelo urbano, a los siguientes parámetros:

Estación de servicio:

Tipo de edificación: Exenta
Ocupación máxima: 20%
Altura máxima: 1 planta
Separación a linderos: 5,00 metros.

Estación de autobuses:

Tipo de edificaciones: Alineada a vial en parcela exenta
Ocupación máxima: 100%
Altura máxima: 2 plantas

Almacenes y mantenimiento:

Tipo de edificación: Alineada a vial
Ocupación máxima: 80%
Altura máxima: 2 plantas
Retranqueo obligatorio: Se retranquearán obligatoriamente de la vía principal
5,00 metros.

7.- Zonas de protección.

Se definen a continuación, para todos los elementos, existentes o de nueva ordenación, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a cada uno de ellos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no urbanizable, ya que en suelo urbanizable serán fijadas por los preceptivos Planes Parciales que desarrollen esta Revisión de las Normas Subsidiarias, y en suelo urbano, por la normativa correspondiente de las mismas.

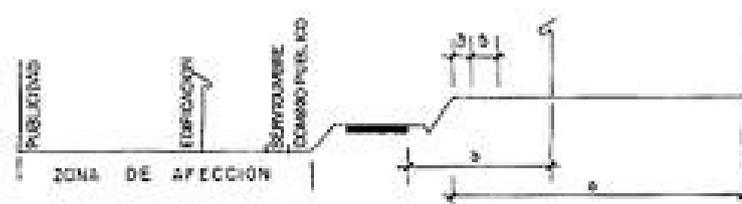
8.- Carreteras.

Disponen de zona de protección a ambos lados de las vías, cuya medidas según el esquema adjunto son:

- Zona de dominio público, con una dimensión de tres metros desde el borde del talud, cuyo uso exclusivo es el de paso y mantenimiento de la vía.
- Zona de servidumbre, con un ancho de cinco metros desde el borde de la anterior en la cual se permiten los usos agrícolas y se prohíbe la edificación y urbanización.
- Zona de afección, de ancho variable, (a) según el tipo de vía, que se mide desde el borde del talud y se detalla en cuadro adjunto. Se prohíben en ella los anuncios publicitarios.
- Zona inedificable o de protección, superpuesta a las anteriores, de ancho variable (b) según el tipo de vía. La distancia al borde de la calzada de su límite exterior se señala en cuadro adjunto.

Tipo de carretera	a(m)	b(m)
Red Nacional	50,00	25,00
Otras carreteras	30,00	18,00

GRÁFICO



9.- Vías pecuarias.

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el legal de 20,89 metros. Se procederá para ello a la redacción de expediente de deslinde por el Organismo competente.

La distancia de la edificación a la línea de deslinde será como mínimo de 5,00 metros.

Si no se hubiere deslindado aún, la edificación se separará del eje de su trazado actual un mínimo de 15 metros.

10.- Caminos y sendas.

La distancia mínima de la edificación al eje del camino o senda será de 8 metros.

Art. 130.- Sistema Local Viario.

1.- Definición.

Construido por los restantes elementos del Sistema viario no incluidos como parte del Sistema General, comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas formadas por calzadas, aceras y pasos peatonales.

En los planes de Ordenación: Red viaria, se grafían tanto los elementos existentes como los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable. En este segundo caso las vías señaladas constituirán el soporte de la ordenación que podrá ser completada por los Planes Parciales.

2.- Titularidad y dominio.

Todos los elementos de este sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

Los espacios restantes susceptibles de esta utilización, situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales. Si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

3.- Planeamiento y programación.

No están sometidos a Planeamiento previo a su ejecución aunque pueden provenir del Planeamiento que se redacte en desarrollo de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Su programación, ligada a la ejecución de Polígonos de Actuación o Actuaciones aisladas en el suelo urbano y a la redacción de Planes Parciales y ejecución de los mismos en el suelo urbanizable, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

4.- Uso.

El uso exclusivo será el de red viaria. En las áreas peatonales podrán autorizarse los recreativos, socio-cultural y comerciales, previa licencia municipal.

5.- Urbanización.

La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos Ordinarios de Obras de urbanización que se redacten en el suelo urbano para la ejecución de los Polígonos de Actuación o, en el suelo urbanizable, de los Proyectos de Urbanización en ejecución de los Planes Parciales.

En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

6.- Edificación.

Se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales.

Constituído por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana, en forma colectiva, en el medio urbano.

Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Art. 132.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Está integrado por el Sistema General de Equipamiento Comunitario que se complementa, a su vez por el Sistema Local correspondiente.

Art. 132.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

1.- Definición.

Construido por todos los elementos que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del Territorio y de Estructura Urbana de los núcleos, de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

2.- Titularidad, dominio y organismo actuante.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Las de los elementos de nueva ordenación será siempre, pública, y la titularidad y el organismo actuante corresponderá respectivamente a los terrenos afectados por la ordenación y a la ejecución de la actuación en sí misma.

3.- Planeamiento y programación.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación en sus caso de los ya existentes, se redactarán en desarrollo de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de los que puedan formularse independientemente de las mismas, los Planes Especiales redactados por el Organismo que ostente la titularidad.

4.- Normativa de uso.

En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales que los determinan.

5.- Urbanización.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales a cuya ejecución corresponda,

habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

En todo caso las obras, estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

6.- Edificación.

Para los elementos del Sistema General de Equipamiento Comunitario existentes o que se prevean en suelo urbano y urbanizable regirán las siguientes ordenanzas de edificación:

Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de edificación: Exenta.

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1,5 m²/m²s

Altura máxima: 3 plantas

Separación a linderos: 5,00 metros

Edificios públicos:

Tipo de edificación: Según Ordenanzas colindantes

Ocupación máxima: 100%

Edificabilidad: 5,0 m²/m²s

Altura máxima: No se fija, debiendo estudiarse las condiciones del entorno y edificios colindantes.

Deportivos:

Tipo de edificación: Exenta

Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m²/m²s

Altura máxima: 2 plantas

Separación a linderos: 3,00 metros

Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada

Ocupación máxima: 50%

Edificabilidad: 1m²/m²s

Altura máxima: 3 plantas

Cementerio:

Ocupación máxima: 50%

Edificabilidad: 0,5 m²/m²s

Altura máxima: 10,00 metros

En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en el capítulo correspondiente.

7.- Zonas de protección.

Solamente se determina protección, sobre suelo no urbanizable, como prohibición de la edificación en los terrenos colindantes a los cementerios.

Dicha prohibición afecta a los terrenos situados a distancia menor de 500 metros del perímetro exterior de dicha instalación. Se exceptúan de la prohibición las edificaciones directamente ligadas al uso agrícola, tales como almacenes, graneros o de uso similar.

Art. 133.- Sistema Local de Equipamiento Comunitario.

1.- Definición.

Constituido por los restantes elementos del Sistema cuya capacidad de servicio se refiere a la escala estrictamente local.

Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de los núcleos, de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, que se complementarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas, lo son a fin de ser incluidos en Polígonos de Actuación preexistentes, nuevas Unidades de Ejecución o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención. También se grafían en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo, según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

2.- Titularidad, dominio y organismo actuante.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo, o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será, siempre, pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen. Excepcionalmente las NN.SS. prevén suelos dotacionales de titularidad, dominio y explotación privada que se identifican como E(p)

3.- Planeamiento y programación.

Ningún elemento del sistema local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante los plazos para su ejecución por Polígonos de Actuación o Actuaciones Aisladas, y al suelo urbanizable, en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

4.- Uso.

En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se base, reglamentaria por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente, tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Parciales que los determinan.

5.- Normativa de urbanización.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución corresponden, habiendo cumplido, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

6.- Normativa de edificación.

Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

Aquellas que prevengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismos que cumplirán, a su vez, como mínimo, las siguientes:

Deportivo:

Ocupación máxima: 25%

Edificabilidad: 0,40 m²/m²s

Altura: 2 plantas

Gasolinera:

Tipo de edificación: Exenta

Ocupación máxima: 60%

Altura máxima: 1 planta

Separación a linderos: 5,00 metros

Resto:

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1,5 m²/m²s

Altura: 3 plantas

CAPÍTULO 4.- SISTEMA DE AREAS LIBRES.

Art. 134.- Sistema de Areas Libres. Definición y tipos.

Es el destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

Está constituido indisolublemente tanto por el Sistema de espacios libres a escala de funcionalidad y utilización municipal, como por las áreas libres que legalmente, y/o a criterio de éste Planeamiento, sean necesarias para satisfacer las demandas propiamente locales de la población. Con independencia de su conceptualización como Sistema General o Local, al conjunto de los mismos se les denomina Sistema de Areas Libres, según se argumenta en el Capítulo I anterior.

Art. 135.- Sistema General de Áreas Libres.

1.- Constituido por todos los elementos del Sistema, incluidos en Suelos Urbanizables, y Actuaciones urbanísticas, Polígonos y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano que se describen en el apartado 2 siguiente, y que presentan capacidad de utilización a escala municipal, que exceden cuantitativamente de los estándares mínimos exigibles a las dotaciones locales de áreas libres de dichos ámbitos, y aquellos otros que se graffian expresamente en el plano de Estructura General y

Orgánica del territorio y los de Estructura Urbana de los núcleos, de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

2.- A efectos de la justificación del standar legal de 5 m²s./habitante, los elementos que constituyen el Sistema General de Areas Libres propiamente dicho son los siguientes:

a) Los S-AL urbanos que figuraban en la Estructura General de la Revisión de las NN.SS. que no han sido objeto de intervención en la presente actualización, a saber:

Finca el Portón S = 2,45 Has.

Parque principal S = 0,70 Has.

Total S = 3,15 Has.

b) Las superficies de los S-AL procedentes de sectores de Suelo Urbanizable y Polígonos y Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, desarrollados o no, que no han sido objeto de modificación o desclasificación por la presente actualización del Planeamiento, y que presentando entidad y capacidad de utilización a escala municipal exceden de la dotación reglamentariamente exigible como sistemas locales, a saber:

Sector UR-2 S = 1,33 Has.

Sector UR-6 S = 2,53 Has.

AU-20 S = 0,37 Has.

AU-25 S = 8,63 Has. (*)

AU-27 S = 9,43 Has. (*)

AU-37 S = 3,32 Has.

AU-38 S = 1,78 Has.

AU-40 S = 0,89 Has.

AU-41 S = 0,83 Has.

TOTAL S = 29,11 Has.

(*) Areas libres no urbanas integradas virtualmente en el Complejo Serrano Sierra de Mijas.

c) Las superficies de los S-AL correspondientes a nuevos sectores de Suelo Urbanizable, Unidades de ejecución en Suelo Urbano, y operaciones de reordenación urbanística, que han sido objeto de la presente actualización del Planeamiento, y que presentando capacidad de utilización a escala municipal exceden de la dotación reglamentariamente exigible como sistemas locales, a saber:

Ensanche Norte Casco-Urbanizaciones S = 6,17 Has.

Ensanche El Cerro S = 3,06 Has.

Ensanche La Calera-Huerta Alta S = 2,89 Has.

Ensanche Sur Urbanizaciones.Torresol S = 0,50 Has. (*)

Ensanche Este Urbanizaciones.Tabico S = 5,93 Has.

Ensanche Norte Casco. Callejones S = 4,18 Has.

Ensanche Oeste Urbanizaciones.Taralpe S = 5,26 Has.

Ensanche Polígono Industrial-Paredillas	S = 2,39 Has.
Reordenación interna El Lagar	S = 4,53 Has. (*)
Intervenciones Núcleo principal	S = 0,63 Has.
Pinos de Alhaurín	S = 72,81 Has. (*)
TOTAL	S = 108,35 Has.

(*) Areas libres no urbanas integradas virtualmente en el Complejo Serrano Sierra de Mijas.

Por lo que la dotación global (a+b+c) de áreas libres públicas cualitativamente integradas, real y/o potencialmente, en la red de parques urbanos propiamente dichos con nivel de utilización de escala municipal presenta una cuantía de 44,71 Has., en la que no han sido contabilizadas las 95,90 Has. de zonas verdes públicas de carácter paisajístico con vocación de parque forestal al servicio general de la población antes indicadas. Dichas 44,71 Has. son suficientes para atender las demandas teóricas de una población equivalente a 89.420 habitantes, en aplicación del indicador 5 m²s./habitante impuesto por la Legislación Urbanística.

Por su parte las operaciones urbanísticas introducidas en la Revisión de las NN.SS. presuponen un teórico aumento estimado del número de viviendas, y de población, con respecto a las previsiones originales de dicho Planeamiento de:

Ensanche El Romeral -Piamonte- Mestanza	650 vdas.	2.210 hab.
Polígono Industrial - Paredillas	90 vdas.	310 hab.
Ensanche Norte Casco-Urbanizaciones	990 vdas.	3.370 hab.
Ensanche El Cerro	309 vdas.	1.050 hab.
Ensanche Calera-Huerta Alta	410 vdas.	1.400 hab.
Ensanche Sur Urbanizaciones. Torresol	90 vdas.	310 hab.
Ensanche Este Urbanizaciones. Tabico	830 vdas.	2.820 hab.
Ensanche Norte Casco. Callejones	900 vdas.	3.060 hab.
Ensanche Oeste Urbanizaciones.Taralpe	1.000 vdas.	3.400 hab.
Delimitación Suelo Urbano La Alquería	120 vdas.	410 hab.
Ensanche El Peñón	300 vdas.	1.020 hab.
Ensanche Zapata	170 vdas.	580 hab.
Reordenación interna Pinos de Alhaurín	50 vdas.	170 hab.
Reordenación interna El Lagar	60 vdas.	200 hab.
Intervenciones Núcleo principal	200 vdas.	680 hab.

TOTAL : 6.169 vdas. 20.990 hab.

Si se tiene en cuenta además que la previsión poblacional teórica de la Revisión de las NN.SS., objeto de actualización, obtenida de las fichas correspondientes a Suelos Urbanizables no desclasificados y Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, era de:

Actuaciones Urbanísticas	6.300 vdas.	21.420 hab.
Sectores Urbanizables	3.430 vdas.	11.660 hab.
Total :	9.800 vdas.	33.080 hab.

la capacidad global del suelo ordenado resultante es en teoría de aproximadamente 54.070 habitantes, que sumados a los que actualmente ocupan el Suelo Urbano consolidado de actuación asistemática, arroja una cifra total máxima asimilable a 60.000 habitantes en potencia, cuyas demandas de áreas libres de carácter general estarían suficientemente cubiertas con la dotación expresada anteriormente.

2.- Titularidad, dominio y organismo actuante.

Serán siempre públicas.

3.- Planeamiento y programación.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y la modificación, en su caso, de los ya existentes, cuando no se incluyan en Planes Parciales se redactarán en desarrollo de esta Revisión de las Normas Subsidiarias Planes Especiales.

4.- Usos.

Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente sobre ellos.

En el caso de Parque, el uso principal es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios, el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro de los mismos, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medioambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

En el caso de jardines, el uso principal es la plantación de especies vegetales, y se admite, igualmente, los complementarios como el recreativo, cultural y de aparcamientos.

En todas ellas sólo se admitirán, además de éstos, los estrictamente vinculados al servicios del elemento o actividad de que se trate. En los Planes Especiales que se redacten para los elementos de nueva ordenación se determinarán, de forma precisa, la normativa específica por la que se registrarán cada uno de ellos, con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

5.- Urbanización.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Parciales, y Especiales en su caso, cuya ejecución corresponda, habiendo de cumplir, como mínimo, las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

En todo caso, las obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

6.- Edificación.

En los parques y jardines, la ocupación permitida para área urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m² medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

Art. 136.- Sistema Local de Áreas Libres.

1.- Definición.

Constituído por los restantes elementos del Sistema cuya capacidad de servicio se limita estrictamente al ámbito local, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del presente Título y en el Art. 135.1 anterior.

Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de Ordenación de la Estructura Urbana de esta Revisión de las Normas Subsidiarias que se complementarán con los de los Planes Parciales que las desarrollen.

Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por estas Normas, lo son a fin de ser incluidos en Polígonos de Actuación preexistentes, nuevas Unidades de ejecución o Actuaciones Aisladas que posibiliten su obtención. También se grafían en algunos casos la forma y localización, obligatoria o con carácter indicativo según se especifique, de los correspondientes al suelo urbanizable y, por tanto, de cesión obligatoria y gratuita.

2.- Titularidad y dominio.

Todos los elementos de este sistema habrán de ser de titularidad y dominio público ejercido por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas colaboradoras de Conservación correspondientes.

Excepcionalmente las NN.SS. contemplan la existencia de Zonas verdes privadas grafiadas como AL (p) que en ningún caso forman parte de la dotación mínima computable reglamentariamente.

3.- Planeamiento y programación.

Ningún elemento del Sistema Local de áreas libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, algunos de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en suelo urbanizable.

Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante los plazos para su ejecución por Polígonos de Actuación o Actuaciones Aisladas, y al suelo urbanizable, en los casos en que se determine para su ejecución y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

4.- Uso.

Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse sobre aquellos.

El uso principal será en el caso de zonas ajardinadas, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamientos.

En el caso de áreas de juego para niños, el uso principal, y exclusivo, será el que indica su propia definición.

Sólo se admitirá, además de éstos, los estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate, así como los usos de infraestructuras urbanísticas, siempre que la superficie máxima afectada a este uso no supere el 10% del total de la Area Libre donde se ubique.

5.- Urbanización.

La realización de los elementos de nueva ordenación se ajustará a lo dispuesto en los Proyectos Técnico que se redacten en ejecución de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, en suelo urbano, o de los Planes Parciales en suelo urbanizable, habiendo de cumplir, en todo caso, las determinaciones exigidas por las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Normativa.

6.- Edificación.

En las zonas ajardinadas, la ocupación permitida para las áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos complementarios o los de servicio, será como máximo del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma, será de 0,2 m²/m², medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

CAPÍTULO 5.- SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS.

Art. 137.- Sistema de Infraestructuras Urbanísticas. Definición y tipos.

Se denomina así al conjunto de elementos destinados al servicio de la población, y las actividades en general, en materia de infraestructuras urbanísticas, tanto a escala municipal (núcleos urbanos o edificaciones aisladas) o superior, y que son las relativas a:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento
- Eliminación de residuos sólidos
- Abastecimiento de energía eléctrica
- Alumbrado público
- Servicio telefónico y telegráfico.

Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas y complementado por el Local correspondiente.

Art. 138.- Sistema General de Infraestructuras Urbanísticas.

1.- Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, y que se grafían en los planos de Estructura General y Orgánica del territorio, y los de Estructura Urbana de los núcleos, de esta Revisión de las NN.SS. y se refieren, en particular a:

- Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), tratamiento y redes de distribución a los núcleos y las generales internas a los mismos.

- Saneamiento:

Colectores internos a los núcleos, colectores generales de los núcleos, centros de depuración y vertido.

- Eliminación de residuos sólidos:

Vertederos de basuras y centros de tratamiento.

- Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, redes de distribución y centros de transformación.

- Alumbrado público:

Asociado a las vías interurbanas y urbanas, así como a los restantes sistemas.

- Servicio telefónico y telegráfico:

Centrales de servicio y redes de distribución.

2.- Titularidad, dominio y organismo actuante.

La titularidad y dominio serán siempre públicos a excepción de las concesiones que para la explotación de determinados elementos puedan otorgarse sometidas siempre al control de la Administración.

3.- Planeamiento y programación.

Para la ejecución de los elementos de nueva ordenación, y de las modificaciones de los existentes, en su caso, se determina la redacción de los Planes Especiales necesarios.

4.- Uso.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la específica del tipo de instalación de que se trate, según determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

5.- Urbanización y edificación.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Parciales a cuya ejecución correspondan, con arreglo, en todo caso, a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización.

En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

6.- Zonas de protección.

Se definen a continuación, para algunos de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren en particular al suelo no

urbanizable, ya que en suelo urbano y urbanizable serán fijadas por las respectivas normativas de esta Revisión de las Normas Subsidiarias o de los Planes Parciales o Especiales que las desarrollen.

7.- Captaciones de agua potable.

Será de aplicación la Ley de Aguas de Junio de 1.985, el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces (Decreto de 14 de Noviembre de 1.985 Orden Ministerial de 4 de Septiembre de 1.959 y Decreto de 25 de Mayo de 1.972), además del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (Decreto 24/4/1.961 de 30 de Noviembre) y la Instrucción para su aplicación (O.M. de 15 de marzo de 1.963) y otras disposiciones vigentes.

Sin perjuicio de las servidumbres que en cada caso corresponden o pueda imponer el Organismo competente, las actuaciones de cualquier tipo y en cualquier circunstancia no podrán afectar el curso, cantidad y calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración.

Se prestará particular atención a los vertidos de aguas residuales humanas o industriales depurados o no y a los vertederos de basuras. En estos casos se requerirá informe favorable.

La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por su parte del Organismo administrador.

8.- Conducciones de agua potable.

Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas y el Reglamento de Policía de Aguas además del Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y Peligrosas citadas anteriormente.

El Organismo administrativo de conducción vigente las servidumbres y limitaciones precisas, pero en lo que a edificación se refiere, ésta no será inferior a 10 mts. al eje del sistema (no obstante esta prescripción podrá ser recurrible ante el Organismo administrador, en atención a circunstancias especiales, el cual actuará en consecuencia) y en cualquier caso los recursos líquidos o sólidos de la edificación o uso próximo serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

No podrán efectuarse operaciones a ningún tipo en las conducciones a que se refiere este párrafo sin autorización de la Administración competente.

Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable a poblaciones, así como a otras instalaciones de la misma entidad (estaciones depuradoras, etc.) las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las

mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 10 mts. se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

9.- Instalaciones de saneamiento.

Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir serán protección de otras instalaciones, edificaciones, etc., previamente existentes o previsibles.

De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

Los elementos comprendidos en este Sistema serán Colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales depuradoras, además de los vertederos municipales de residuos sólidos.

En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 mts. y los vertederos de basura o fangos residuales estarán a más de 2 Km. de núcleos urbanos y a más de 500 mts. de carreteras.

10.- Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

Será de aplicación la Ley 10/1.966 de 18 de Marzo sobre Expropiación Forzosa en materia de instalaciones eléctricas y su Reglamento (Decreto 2.619/1.966 de 20 de Octubre), además del Reglamento de líneas eléctricas de Alta Tensión (Decreto 3.151/1.968 de 28 de Noviembre).

En particular, la distancia mínima de edificación a punto en tensión, en las condiciones más desfavorables será la resultante de aplicar la fórmula $3,3 + V/100$ si hay accesibilidad a personas y $3,3 + V/100$ si no la hay con mínimos de 5 mts. y 4 mts. respectivamente, siendo V la tensión en kilovoltios. Las distancias citadas se mantendrán en la proyección vertical del punto en tensión al elemento edificado.

Art. 139.- Sistema Local de Infraestructuras Urbanísticas.

1.- Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General. Se grafían en los planos de Ordenación de Infraestructura de los núcleos urbanos de esta Revisión de las Normas Subsidiarias, o serán definidos en los correspondientes de los Planes Especiales o Parciales que las desarrollen, y se refieren al Servicio de las edificaciones, y actividades urbanas en general, en materia de:

- Abastecimiento de agua
- Saneamiento

- Abastecimiento de energía eléctrica
- Alumbrado público
- Abastecimiento de combustibles gaseosos
- Redes del servicio telefónico

Los elementos de nueva ordenación se determinan, en suelo urbano, directamente por estas Normas Subsidiarias a través de su inclusión en Polígonos o Unidades de Actuación o Actuaciones Aisladas, o bien serán propuestos por los Planes Parciales en suelo urbanizable.

2.- Titularidad y dominio.

Todos los elementos de este Sistema serán de titularidad y dominio público, directamente por el Ayuntamiento en cuanto a los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público, o bien a través de las concesiones a entidades particulares que se efectúen para los servicios de distribución de energía eléctrica, gas ciudad y comunicaciones telefónicas.

Sin perjuicio de lo anterior, los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las reglamentarias Entidades de Conservación.

3.- Planeamiento y programación.

Ningún elemento de este sistema está sometido a la redacción de planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo alguno de ellos provienen de su determinación por Planes Parciales en urbanizable.

Su programación se establece en los capítulos correspondientes al suelo urbano, mediante los plazos para su ejecución en Polígonos de Actuación o Actuaciones Aisladas; y al suelo urbanizable en los casos en que se determine para la ejecución de los sectores y previa redacción de los correspondientes Planes Parciales.

4.- Uso.

Regirá para cada uno de los elementos la específica de tipo de instalación de que se trate, según la que determine la propia del Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

5.- Urbanización y edificación.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por esta Revisión de las Normas subsidiarias o por Planes Parciales que las desarrollen, con arreglo, en todo caso, a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven.

En cualquiera de los casos, dichas obras estarán sujetas a la concesión de Licencia Municipal.

TÍTULO VI

NORMAS TÉCNICAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 140.- Definición y tipos de urbanización. Determinaciones de los proyectos de urbanización.

1) De las definiciones y tipo de urbanización.

Las normas técnicas para la realización de obras de urbanización al amparo de la presente Revisión y Modificación de las Normas Subsidiarias, tienen por ámbito de aplicación todas las Actuaciones Urbanísticas y Unidades de Ejecución previstas en Suelo Urbano, o sectores de Suelo Urbanizable donde las obras de urbanización se deban de realizar mediante la previa aprobación de un Proyecto de Urbanización o Projector Ordinario de Obras de Urbanización.

Para aquellas actuaciones aisladas o sectoriales de reducida dimensión e importancia que no precisen la formulación de un Proyecto de Urbanización, podrán acometerse mediante la redacción de un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, habiéndose ello indicado en la ficha de características de las Actuaciones o Unidades de Ejecución.

Esta normativa es igualmente de aplicación a las obras en suelo urbano no sujetas a Actuación o Unidad de Actuación, en aquellos aspectos que les sean de aplicación.

Se exceptúan expresamente del ámbito de aplicación de estas Normas Técnicas, las obras de urbanización a ejecutar dentro del ámbito delimitado como Suelo Urbano en la zona conocida como El Romeral- Piamonte, zona ésta para la que se establecen los requisitos y condiciones tanto de la clase de obras a realizar como de las características de los mismos. Estas normas particulares se expresan como anexo a las normas de carácter general.

El Proyecto de Urbanización, en tanto que documento técnico, respetará las determinaciones del planeamiento que desarrolle, no pudiendo sino efectuar las adaptaciones exigidas por las características del suelo o subsuelo.

2) De las determinaciones de los proyectos de urbanización.

Las obras objeto del Proyecto se atenderán en su ejecución a lo dispuesto en esta normativa y a las prescripciones técnicas específicas del Pliego General de Condiciones que a tal efecto se redacte por los Servicios Técnicos Municipales o en su caso, por las empresas concesionarias de servicios urbanísticos, y, en su defecto, a las instrucciones dadas por los mismos, así como a la Normativa General, Legislación e Instrucciones específicas de los Organismos e Instituciones correspondientes.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior el Proyecto de Urbanización comprenderá al menos la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva de las obras que se proyectan en relación al planeamiento que desarrollan, justificando las soluciones adoptadas frente a posibles alternativas.

La Memoria desarrollará en detalle aquellas propuestas que supongan modificación o adaptación de las determinaciones de la presente Normativa, así como aquellas soluciones que por su complejidad o grado de incidencia en el entorno urbano, paisajístico o arbolado así lo requieran.

Contendrá asimismo los anejos de cálculo y dimensionamiento de obras y servicios proyectados. En los casos en que se aprecie necesario deberá incluirse entre los anejos un reportaje fotográfico de las zonas afectadas por la urbanización.

Se adjuntará un Anejo de Justificación de Precios en el que se incluirán los precios elementales o unitarios utilizados, los precios auxiliares y los precios descompuestos de las unidades de obra utilizadas.

Asimismo se incluirá un Programa de los trabajos en que se definirán las fases de ejecución de las obras de urbanización.

b) Planos de información entre los que se incluirán al menos los siguientes:

- Plano de situación
- Plano de relación con el conjunto urbano
- Plano de Calificación del Planeamiento en ejecución del cual se redacta
- Plano parcelario y, en su caso, de deslindes

- Plano de información de edificaciones, red viaria e infraestructuras existentes.

- Plano de información paisajística y, en su caso, de arbolado existente.
- Plano topográfico a escala 1:500 con referencia al sistema de coordenadas UTM.

c) Planos de proyecto entre los que se incluirán al menos los siguientes:

- Plano de planta de replanteo de la red viaria rodada y peatonal y de sus conexiones externas.
- Planos de perfiles longitudinales y transversales de la red viaria
- Planos de planta de las redes de servicio
- Plano de perfiles de la red de saneamiento
- Plano de pavimentación y señalización
- Plano de planta de ajardinamiento, arbolado y mobiliario urbano.
- Planos de detalles constructivos de pavimentos, servicios, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Los planos irán referidos a las escalas más convenientes en cada caso y su definición será la necesaria para asegurar que las obras puedan ser ejecutadas por técnico distinto al autor del Proyecto.

d) Pliego Particular de Condiciones compuesto por:

- Pliego de Condiciones Técnicas Particulares en el que se especificarán las condiciones que habrán de reunir los materiales a emplear, la puesta en obra de los mismos, los criterios de control y la forma de medición para el abono de los trabajos. Se hará mención expresa de las normas y disposiciones que se toman en consideración.
- Pliego de Condiciones Económicas Particulares
- Pliego de Condiciones Administrativas Particulares

e) Mediciones y Presupuesto, que constará de los siguientes documentos:

- Mediciones de las obras a ejecutar
- Cuadro de Precios número 1
- Cuadro de Precios número 2
- Presupuesto en que se desglose el de Ejecución Material por unidades de obra, por capítulos y global y el de Contrata.

CAPÍTULO 2.- RED VIARIA.

Art. 141.- Tipos de vías. Accesos.

En núcleos urbanos y urbanizaciones de cualquier tipo, la red viaria estará constituida por calles de tráfico rodado o mixto y por calles de uso peatonal exclusivo que relacionen las residencias con los equipamientos.

Art. 142.- Clasificación a efectos de ordenación.

- 1.- Vías primarias o de accesos que relacionan el núcleo principal o urbanización con el exterior.
- 2.- Vías de penetración, que son la prolongación de las de acceso o eje principal de la red.
- 3.- Vías distribuidoras, que son las que relacionan las distintas zonas entre si y con las vías de penetración.
- 4.- Vías de servicio, que son aquellas cuyo uso se limite a un pequeño número de alojamientos.

Art. 143.- Condiciones de diseño.

Corresponde al proyectista, en cada caso concreto, establecer las dimensiones y características de diseño vial, de acuerdo con los planos de alineaciones de la Revisión y Modificación de las Normas Subsidiarias y de los criterios contenidos en esta Normativa y que emita la Oficina Técnica Municipal, no pudiendo en ningún caso disminuir los anchos de vías previstos.

Siempre que sea posible, las aceras dispondrán de un ancho mínimo de 2 metros y se dotarán de arbolado en la alineación.

Se habrá de tener igualmente presente todo lo dispuesto en el Decreto 72/1.992 por el que se aprueba las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

Art. 144.- Condiciones de circulación.

Con carácter general, las vías primarias y de penetración serán de doble sentido de circulación. Se exceptúan de esta condición cuando la configuración del trazado permite el desdoblamiento en pares de vías semejantes, próximos o equivalentes en su función.

El resto de las vías se proyectarán indistintamente de una o dos direcciones, procurándose siempre que sea posible primar las direcciones únicas para asegurar una mayor funcionalidad de la red y facilitar el aparcamiento.

Art. 145.- Condiciones de trazado.

1.- El trazado en planta de la red viaria se ajustará a los siguientes parámetros

a) El radio mínimo en vías primarias será de 80 metros, en las de penetración y distribuidoras será de 30 metros. En el resto el radio mínimo será el de maniobra de vehículos. En el casco consolidado no se adoptarán curvas de transición.

b) En el siguiente cuadro se ponen en relación la velocidad específica con el radio y peralte mínimo

Velocidad específica (Km./hora)	Radio mínimo en metros	
	Normal (Peralte 4%)	Mínimo (Peralte 7%)
80	300	250
70	240	180
60	150	130
50	100	80
40	70	50
30	30	30

c) Las distancias mínimas de visibilidad y de parada serán las siguientes en función de la velocidad específica

Velocidad específica (Km./h)	80	70	60	50	40	30
Distancia de parada (m)	110	90	70	50	30	20

d) Los radios de un encuentro en T entre calles se ajustarán a los siguientes mínimos:

Dos vías primarias	12,00 metros
Vía primaria con vía de penetración o distribuidora	10,00 metros
Dos vías de penetración o distribuidora entre si	7,00 metros
Vía de penetración con vía distribuidora	7,00 metros

2.- Pendientes.

En las vías primarias y de penetración la pendiente aconsejable es del 4-6%, excepcionalmente y en tramos cortos se podrá llegar al 8%.

En las vías distribuidoras la pendiente media será del 6-8%, pudiendo llegar en casos excepcionales al 10%.

En las de servicio se podrá alcanzar excepcionalmente el 12-14% en tramos cortos adoptando medidas de seguridad del tipo pavimentos antideslizantes.

En aceras y calles peatonales se procurará no superar el 6% de pendiente máxima, pudiendo llegar excepcionalmente al 10%. En el caso de pendientes superiores al 6% se colocarán pavimentos antideslizantes. Por encima del 10% se diseñarán escalinata o rampas.

En cualquier tipo de vía se procurará no bajar del 1% para facilitar el drenaje.

2.- Acuerdos verticales.

Se evitarán acuerdos verticales y mesetas horizontales de escasa entidad.

En todo cambio de pendiente de la rasante es necesario disponer de curvas de transición vertical. El parámetro KV se regulará en función de la velocidad específica.

V. Específica	60	50	40	30
Acuerdo convexo	1.400	750	300	150
Acuerdo cóncavo	1.000	600	200	100

En las vías primarias se diseñarán para velocidades específicas de 50-60 Km/h., y en las distribuciones para 30-40 Km/h.

3.- Gálidos y obstáculos.

Con carácter general se eliminarán los obstáculos para el tránsito de minusválidos.

El gálibo para pasarelas y enlaces será de 4,50 mts.

Art. 146.- Condiciones de pavimentación.

1.- Viario rodado

El tipo de firmes y pavimentos dependerá en cada caso de las circunstancias particulares que concurren. Las calidades mínimas serán las que figuran en el siguiente cuadro:

CASCO URBANO Y ENSANCHES

Tipo de vía		Primarias y de penetración	Distribuidoras y de servicio
Firme flexible	Sub-Base	25 cm. de zahorra S-1 o S-2	20 cm. de zahorra S-1 o S-2
	Base	20 cm. de macadam	15 cm. de macadam
	Pavimento	Aglomerado en caliente 5cm de capa intermedia g-20 y 3 cm en rodadura	Aglomerado en caliente 6cm S-12 ó S-20 en dos capas
Firme rígido	Base	30 cm. de zahorra S-1 o S-2	20 cm. de zahorra S-1 o S-2
	Pavimento	25 cm. de H-200, con fratasado mecánico	20 cm. de H-200, con fratasado mecánico
Firme mixto	Base	20 cm. de H-150	
	Pavimento	Aglomerado en caliente 5cm S-12 ó S-20	

URBANIZACIONES

Tipo de vía		Primarias y de penetración	Distribuidoras y de servicio
Firme flexible	Sub-Base	25 cm. de zahorra S-1 o S-2	20 cm. de zahorra S-1 o S-2
	Base	20 cm. de macadam	15 cm. de macadam
	Pavimento	Aglomerado en caliente 5cm de capa intermedia g-20 y 3 cm en rodadura	Aglomerado en caliente 6 cm. del tipo S-12 ó S-20.
Firme rígido	Base	30 cm. de zahorra S-1 o S-2	20 cm. de zahorra S-1 o S-2
	Pavimento	25 cm. de H-200, con fratasado mecánico	20 cm. de H-200, con fratasado mecánico

En núcleos urbanos y urbanizaciones, será obligatorio recurrir a la pavimentación de las vías o calles con algunos de los pavimentos tipo indicados anteriormente, pudiendo el Ayuntamiento variar las calidades mínimas en sentido de mayor exigencia, según el caso de que se trate.

Las vías peatonales dispondrán al menos en 2,00 mts. de su anchura de pavimento rígido.

En suelo no urbanizable, los accesos a viviendas podrán ser terrizos, pero su explanada será en todo caso estable, contando con el drenaje adecuado.

Las vías primarias, de penetración y distribuidoras no podrán ser alteradas en sus condiciones de diseño, a no ser que el proyecto técnico de construcción así lo aconseje, por razones justificadas según criterios del órgano municipal competente.

Como norma general, en Urbanizaciones se utilizará una pavimentación del tipo flexible, permitiéndose únicamente la pavimentación rígida en calles secundarias y de tráfico local, y previa autorización del Ayuntamiento.

2.- Acerado.

En aceras, antes de pavimentar, se dispondrá una solera armada de H-125 de 12 cms. de espesor sobre explanada compactada al 100% proctor modificado de al menos 20 cms. de espesor. El pavimento será definido por la oficina técnica municipal, debiendo emplearse calidades mínimas de mazarí o terrazo acanalado.

3.- Aparcamiento.

No se dispondrán aparcamientos en aquellas vías calificadas como primarias o de acceso.

En cuanto a dotaciones, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento; en particular, la previsión mínima será de una plaza por cada 100 m² de edificación, o por cada alojamiento.

La superficie mínima para la celdilla de aparcamiento será la de un rectángulo de 2,20 x 4,50 mts. La disposición de los aparcamientos será función del ancho de la calle, debiendo respetarse como mínimo una acera de 1 mts. y un calzada libre para la circulación de 3 mts. sin perjuicio de otras restricciones impuestas en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

No se dispondrán firmes asfálticos en las zonas reservadas para aparcamientos o paradas de autobuses. (Esto no se refiere a los aparcamientos que se produzcan libremente en calles o zonas no expresamente reservadas).

CAPÍTULO 3.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

Art. 147.- Disposición general.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva saturación de las redes.

Art. 148.- Normalización de elementos.

A efectos de la normalización de secciones, materiales, calidades, piezas especiales, etc. a utilizar, el Ayuntamiento o la empresa concesionaria del servicio municipal de aguas establecerá las permitidas y sus condiciones a fin de homogeneizar las diferentes actuaciones.

Art. 149.- Dotaciones mínimas.

Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad la disposición de la dotación suficiente de agua para atender las necesidades de abastecimiento. Esta dotación será la siguiente:

Urbanizaciones residenciales	400 litros por habitante y día
Núcleos urbanos y sectores de ensanche	250 litros por habitante y día
Suelos industriales y comerciales	1 litro por segundo y hectárea bruta
Equipamientos y centros comerciales	10 litros por día y metro cuadrado construido
Riego de zonas verdes y jardines	5 litros por día y metro cuadrado de suelo
Riego de campos de golf	8 litros por día y metro cuadrado de suelo

A los efectos del cálculo de habitantes para determinar las dotaciones, se considerará un promedio de 3,5 habitantes por vivienda.

Se podrá disponer de dos fuentes diferentes de abastecimiento, una para consumo humano y otra para riego, exigiéndose condiciones de potabilidad solo a la primera de ellas.

Todo sector de Suelo Urbanizable habrá de justificar en su Plan Parcial que dispone de la dotación suficiente de agua para las necesidades de abastecimiento calculadas en función de la dotación antes establecida, debiendo para ello disponer de las captaciones de agua necesarias que así lo aseguren.

En el supuesto caso de que no se dispusiesen de pozos de suministro que garanticen el abastecimiento en el ámbito del sector se podrán aportar o realizar las captaciones en terrenos exteriores al sector o bien se podrá llegar a un acuerdo con el Ayuntamiento o con la empresa concesionaria del servicio de aguas para que sean ellos los que realicen las captaciones sufragándolas en ese caso el promotor del Plan Parcial.

Art. 150.- Condiciones de potabilidad.

El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

La calidad del agua deberá justificarse documentalmente mediante análisis físico-químico y bacteriológico.

Será obligatoria la cloración previa al suministro a la red de distribución, tanto en núcleos urbanos como urbanizaciones.

Art. 151.- Almacenamiento y regulación.

En el núcleo de población y urbanizaciones ya consolidadas se dispondrán depósitos que garanticen la regulación y presión en la red de distribución interna, salvo que el abastecimiento esté garantizado por la red municipal. Estos depósitos tendrán como mínimo capacidad para dos días de almacenaje y su estanqueidad estará garantizada tanto por los materiales empleados en su construcción como por las condiciones de su conservación.

Cuando se trate del desarrollo de sectores de Suelo Urbanizable, en el Plan Parcial se deberá garantizar el suministro del abastecimiento de agua mediante la construcción o instalación de depósitos reguladores, que se situarán en lugar conveniente dentro de la actuación, o bien, en caso de abastecimiento municipal donde el Ayuntamiento lo indique para la mejor racionalización del servicio. Éstos nuevos depósitos habrán de ser sufragados por el promotor del Plan Parcial y tendrán una capacidad de almacenaje mínimo de dos días para el consumo máximo previsto.

A fin de racionalizar los depósitos de agua y evitar la dispersión de los mismos por el término municipal, el Ayuntamiento Pleno podrá exigir a aquellos sectores de suelo urbanizable, a los que les corresponda la realización de un depósito inferior a 1.000 m³ de capacidad, el ingreso en las arcas

municipales del importe de la instalación que le corresponda, para que por el Ayuntamiento se realice un único depósito en el sitio conveniente que abastezca a diversos sectores.

Art. 152.- Red de distribución.

La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas.

La red de distribución se dimensionará considerando el consumo del día repartido en diez horas con lo que se obtiene un caudal punta de 2,4 veces el caudal medio horario. El diámetro mínimo será, con carácter general, de 80 mm. tolerándose en puntos concretos y tramos cortos el diámetro de 60 mm.

Con carácter general y preferente las tuberías serán de fundición. Su sustitución por fibrocemento, polietileno o PVC únicamente se autorizará en condiciones muy puntuales y cuando ello sea debido a la prolongación en pequeños tramos de tuberías del citado material. Todo ello habrá de justificarse demostrando la necesidad y conveniencia técnica de utilización de los materiales citados.

La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a. Esto se asegurará mediante el escalonamiento de los depósitos reguladores o mediante la intercalación de válvulas de reducción.

Se procurará evitar, en lo posible, la existencia de puntos altos y bajos en la red. No obstante en los puntos altos que resulten se colocará una ventosa y en los bajos válvulas de desagüe que aseguren el vaciado total de la red.

La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cm., si ésto no es posible se adoptará la protección necesaria.

En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria para cada dos parcelas como máximo.

Se colocarán bocas de riego a distancias no superiores a 100 m., las cuales deberán ser tenidas en cuenta en los cálculos.

Análogamente se colocará al menos un hidrante contra incendios cada 200 m. de red viaria. Caso de no alcanzarse esta dimensión en el ámbito de la actuación se dispondrá al menos uno. El caudal máximo instantáneo de los mismos será de 5 litros por segundo y estarán dotados de salida normalizada de acuerdo con el material de los servicios municipales contra incendios.

Art. 153.- Explotación.

Corresponderá al Ayuntamiento o en su caso a la empresa concesionaria del servicio de aguas la explotación del abastecimiento, una vez que realizadas las instalaciones, sean probadas, puestas a disposición y aceptadas las redes y sus instalaciones por el Ayuntamiento, pasando desde ese momento a la conservación y mantenimiento de las instalaciones, en el ámbito de su competencia.

Para la recepción del Ayuntamiento de las redes e instalaciones se habrá de presentar al mismo Memoria y Planos detallados de la instalación realmente ejecutada, así como las pruebas de estanqueidad y ensayos realizado por laboratorio homologado.

La instalación habrá de cumplir obligatoriamente con lo dispuesto en el Decreto 11 de Junio de 1.991 de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

CAPÍTULO 4.- RED DE SANEAMIENTO.

Art. 154.- Disposición general.

Los Proyectos de Urbanización recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de fecales y pluviales internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas o urbanizables existentes o programadas que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar y distribución, con el fin de prever la progresiva saturación de las redes y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Igualmente, se habrá de recoger en todos los Proyectos el cumplimiento y justificación de la Ordenanza Municipal sobre Saneamiento, justificándose especialmente las condiciones de vertido

Art. 155.- Características de la red.

1.- El sistema será separado siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados, garantizándose una disolución de 1 en 5.

2.- En áreas de baja densidad de edificación la red de drenaje de aguas pluviales en casos justificados podrá discurrir en superficie mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

Art. 156.- Dimensionado de la red.

1.- El dimensionado de la red saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuado el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartido el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100.

2.- La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará teniendo en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial con respecto al subidero, etc. considerando en períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

3.- Las redes se diseñarán de forma que las aguas residuales viertan en un solo punto, excepto si los vertidos pueden hacerse a colectores existentes en distintas localizaciones.

Art. 157.- Regulación de diámetros.

1.- Pendientes.

La pendiente mínima de las condiciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6m/ seg. y 3 m/seg. Si la conducción es de fibrocemento especial para saneamiento, se admitirán velocidades de hasta 5 m/seg.

2.- Diámetros.

El diámetro mínimo de la red de aguas residuales será de 30 cms. salvo las acometidas domiciliarias que podrán ser de 20 cms.

Art. 158.- Protecciones.

Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 50 cm.

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 mts. Si ésto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada.

Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquélla, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando ésto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Si es posible, el trazado discurrirá bajo acerado o zona verde. En caso contrario se ubicará la conducción bajo el centro de la calzada. En calles de ancho superior a 20 mts. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

El número de absorbedores de aguas pluviales será el necesario para la correcta evacuación de las mismas. Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

Art. 159.- Explotación.

Corresponderá al Ayuntamiento o en su caso a la empresa concesionaria del servicio de saneamiento la explotación del servicio, una vez que realizadas las instalaciones, sean probadas, puestas a disposición y aceptadas las redes y sus instalaciones por el Ayuntamiento, pasando desde ese momento a la conservación y mantenimiento de las instalaciones, en el ámbito de su competencia.

Para la recepción del Ayuntamiento de las redes e instalaciones se habrá de presentar al mismo Memoria y Planos detallados de la instalación realmente ejecutada, así como las pruebas de estanqueidad y ensayos realizado por laboratorio homologado de los materiales empleados o certificados de idoneidad técnica expedidos por el fabricante.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de pozos, absorbedores, etc.; en particular los absorbedores se limpiarán antes de la época de lluvias.

La instalación habrá de cumplir obligatoriamente con lo dispuesto en el Decreto 11 de Junio de 1.991 de la Consejería de Presidencia de la Junta de Andalucía por el que se aprueba el Reglamento del Suministro Domiciliario de Agua.

Art. 160.- Vertido de las aguas residuales.

El vertido de aguas residuales será único para cada sector de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante injerencia en dichas redes en más de un punto.

En aquellos casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otros condicionantes es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

Si el vertido se efectúa a instalaciones existentes, el organismo responsable de éstas determinará el caudal de vertido admisible.

Es determinación de esta Normativa que las aguas residuales de todos los Sectores sean conducidas a las instalaciones del Saneamiento Integral, debiendo para ello cada uno de los sectores realizar la parte del saneamiento que afecta a su sector de planeamiento hasta enganchar con la red general municipal.

Caso de no ser posible dicha injerencia por no estar ejecutado el sistema de saneamiento integral, o por tratarse de una actuación a la que el sistema no puede dar servicio, será obligatoria la depuración de las aguas residuales, en las condiciones establecidas en el artículo siguiente, previamente a su vertido a cauce público.

Será obligado en ese caso el cumplimiento de la legislación aplicable sobre vertidos a los mismos y la previa autorización de la Confederación Hidrográfica, así como la garantía efectiva de que la eficacia de la depuración se mantendrá en el tiempo, acreditándose Contrato de mantenimiento con casa especializada.

En aquellos casos en que por no estar disponible el saneamiento integral se adopten soluciones temporales, los proyectos de urbanización contendrán tanto éstas como la definitiva, que será ejecutada en el plazo máximo de un año contado desde el momento en que se produzca la puesta en servicio del sistema. Para asegurar ésto se afianzará el 100% del costo de las obras de injerencia como condición previa a la concesión de la licencia de obras de urbanización en el caso de Proyectos ordinarios o a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

En ningún caso (salvo viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable) se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. En dichos casos deberá disponerse pozo o zanja filtrante para el vertido.

Se prohíben en todos los casos los pozos negros y los vertidos directos.

Art. 161.- Depuración.

En aquellos casos en que no es posible efectuar injerencia a instalaciones existentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

Por lo que se refiere a las aguas residuales industriales se adoptarán las medidas de depuración apropiadas que garanticen la inocuidad de los efluentes.

Para las aguas residuales procedentes del consumo humano consideramos las siguientes posibilidades:

La depuración alcanzará los niveles de reducción de contaminantes que sean exigidos por la Administración y en todo caso, la calidad mínima será la de oxidación total.

El vertido final de efluentes depurados será controlado sistemáticamente para garantizar la eficacia de la depuración.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Las viviendas rurales aisladas en suelo no urbanizable, dispondrán de fosa séptica. Los pozos ciegos están totalmente prohibidos.

Con respecto a las fosas sépticas (individuales o colectivas) podrán utilizarse en los casos señalados siempre que no existe riesgo de contaminación de acuíferos lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

En el caso concreto de los núcleos agrupados de Mestanza (por un lado) y Zapata, Molina y el Peñón (conjuntamente) la urbanización conforme a las determinaciones de las Normas Subsidiarias conllevará la depuración mediante balsas de aireación.

En casos no expresamente citados o especiales se estará a la discreción municipal.

Art. 162.- Condiciones de la fosa séptica.

En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a las mismas y a su sistema de drenaje serán las siguientes:

- Edificios: 1,50 mts. (3 mts. al sistema de drenaje)
- Límites de propiedad: 1,50 mts.
- Conducciones de agua a presión: 40 mts.
- Caminos: 1,50 mts.
- Árboles grandes: 3 mts.
- Cursos de agua o conducciones de agua por gravedad: 60 mts.
- Lagos, lagunas, etc.: 60 mts.

Constructivamente se atenderán a la tipología descrita en la Norma Tecnológica de la Edificación "Instalaciones de Salubridad, Depuración" NTE-ISD.

CAPÍTULO 5.- ENERGÍA ELÉCTRICA.

Art. 163.- Suministro.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la Compañía suministradora, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Art. 164.- Dotaciones.

1.- Energía eléctrica

La dotación mínima a considerar en el cálculo de la red eléctrica será de 5,5 Kw/alojamiento más la correspondiente, conforme a su normativa específica, a las instalaciones industriales, comerciales, de equipamiento público, etc.

2.- Alumbrado público

Los niveles de iluminación del sistema de alumbrado público no serán inferiores a los siguientes:

Clases de vías	Nivel de iluminación	Factor de uniformidad
Acceso exterior y penetración	20 lux	0,40
Distribución	15 lux	0,30
Servicio	10 lux	0,25
Peatonales	5 lux	0,15

El Ayuntamiento, a fin de homogeneizar el sistema de alumbrado público establecerá el tipo de luminaria, los báculos y las columnas a utilizar.

La fuente luminosa será de vapor de sodio alta presión con los correspondientes equipos de reducción de consumo y protección. En casos especiales podrán aceptarse lámpara de vapor de mercurio (color corregido).

En urbanizaciones de parcela mínima superior a 2.500 m², como mínimo existirá un punto de luz a la entrada de cada parcela, el cual podrá conectarse a la instalación de B.T. propia.

Art. 165.- Redes y centros de transformación.

En núcleos urbanos y urbanizaciones se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.- Las líneas de Alta y Baja tensión así como las de alumbrado público serán subterráneas.

En aquellos lugares donde en la actualidad tales tendidos son aéreos se adoptarán políticas de sustitución de las redes aéreas por subterráneas. Para ello se suscribirá un Concierto entre el Ayuntamiento y la Compañía Suministradora en el que se fijarán las actuaciones a acometer y los plazos para llevarlas a efecto.

2.- Las casetas de transformación podrán ser subterráneas o no; en cualquiera de los dos casos, dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas en evitación de accidentes. Las casetas que se construyan en alzados conjugarán su estructura con la estética del conjunto en que se hallen incluidas.

CAPÍTULO 6.- OTROS SERVICIOS.

Art. 166.- Basuras y Limpieza.

Se preverán los servicios de recogida de basuras que sean necesarios, especificándose las condiciones de su prestación; se especificará también el programa de conservación y limpieza de viales, parques públicos, etc.

Se puede estimar la recogida de basura en unos 700 grs/hab/día más unos 200 grs/día por cada usuario de zonas deportivas, de recreo, etc.

Estará prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

Todas las urbanizaciones, actuaciones urbanísticas, etc., se integrarán en el servicio municipal de recogida, vertido y eliminación de residuos sólidos a través de la correspondiente Ordenanza Municipal, debiendo para ello dotar a la urbanización de los contenedores de basuras suficientes para garantizar el servicio, que habrán de situarse en celdillas realizadas al efecto en la vía pública.

Mientras no sea posible disponer la gestión de la eliminación de las basuras en vertedero o planta de tratamiento de ámbito comarcal, el vertido se hará en el vertedero municipal mediante capas alternadas y compactadas de tierra y basura.

En caso de que sea necesario ubicar un nuevo vertedero con carácter provisional pero controlado, se tendrá en cuenta además de la no producción de molestias lo siguiente:

- No se permitirá situar los vertederos en zonas protegidas o de interés paisajístico.
- Tampoco se ubicarán en terrenos permeables (kársticos, arenosos, aluviales, etc.). Se requerirá el informe geológico favorable.

Art. 167.- Otros servicios urbanísticos.

Cuando procedan otras instalaciones como gas, teléfono, etc. en los planes y proyectos se especificarán las condiciones concretas que han de cumplir en cada caso.

La instalación de telefonía deberá estar autorizada y garantizada por la Compañía concesionaria del servicio, la cual fijará además las condiciones técnicas de ejecución de las obras e instalaciones.

Las líneas serán subterráneas. En aquellos lugares donde en la actualidad tales tendidos son aéreos se adoptarán políticas de sustitución de las redes aéreas por subterráneas. Para ello se suscribirá un Concierto entre el Ayuntamiento y la Compañía Concesionaria en el que se fijarán las actuaciones a acometer y los plazos para llevarlas a efecto.

Cuando procedan otras instalaciones como gas, televisión por cable, etc. en el planeamiento de desarrollo se especificarán las condiciones concretas que han de cumplir en cada caso, conforme a las instrucciones que al efecto le sean facilitadas por los Servicios Técnicos Municipales y, en su caso, por las Compañías concesionarias o suministradoras.

Será igualmente obligación del promotor de las nuevas obras de urbanización la disposición de las señales de tráfico que han de tener obligatoriamente la aprobación de la Policía Local y de la rotulación de las calles y numeración de los edificios en su caso, siendo el organismo asignado para designar los nombres de las nuevas vías la Comisión Municipal de Gobierno.

CAPÍTULO 7.- ÁREAS LIBRES.

Art. 168.- Definición.

Se regulan en este capítulo las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres en los ámbitos de los Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Parciales y las condiciones de urbanización de los indicados espacios sobre cualquier tipo de actuación.

Las normas que a continuación se expresan se complementan a su vez con las localizaciones de carácter indicativo instituidos por esta Revisión de las Normas para determinados sectores de suelo urbanizable.

Art. 169.- Ajardinamiento.

Será obligatorio proyectar y ejecutar ajardinamientos, que incluirá los elementos necesarios de mobiliario urbano, en los siguientes espacios:

1.- Parques urbanos.

Áreas libres de superficie superior a 5.000 m² en las que sea posible inscribir un círculo de 50 mts. de diámetro.

2.- Jardines.

Áreas libres de superficie entre 1.000 y 5.000 m² en las que sea posible inscribir un círculo de 30 mts. de diámetro.

3.- Áreas peatonales.

Áreas libres de superficie inferior a 1.000 y superior a 200 m² en las que sea posible inscribir un círculo de 12 mts. de diámetro.

4.- Red viaria.

En las calles peatonales de ancho superior a cuatro metros y en las aceras de las vías rodadas de ancho superior a diez metros. En las isletas de tráfico en las que se pueda inscribir un círculo de diámetro superior a cuatro metros. En las superficies lineales resultado de retranqueo de la edificación de anchura superior a dos metros.

Art. 170.- Análisis de suelos.

Se recomienda realizar análisis de suelo con una densidad mínima de 5 catas por hectárea.

De acuerdo con el análisis del suelo realizado se harán las operaciones de materia orgánica y abonos minerales para dejarlo en condiciones idóneas de plantación. Como mínimo se aportarán 50 Toneladas/Ha de estiércol hecho y 150 unidades fertilizantes/Ha de N.P. y K.

Art. 171.- Plantaciones.

En función del tipo de área libre o espacio viario a ajardinar se proyectarán plantaciones, separadas de las áreas de circulación peatonal por bordillos jardineras de anchura mínima de 7 cms. en un porcentaje mínimo que se señala en cuadro adjunto respecto al total de la superficie.

PARQUES	JARDINES	ÁREAS PEATONALES
40%	30%	20%

Estas plantaciones incluirán necesariamente árboles, arbustos y vivaces las especies no adaptadas a la misma. El número mínimo de árboles de diámetro mínimo del tronco medido a 1,00 mts. del suelo, de 5 cms., a situar en esta zona será de 1 por cada 50 m² de superficie plantada.

Se plantarán, además en las zonas peatonales y aisladas de éstas por alcorques, formados por bordillos jardineros de al menos 7 cms. de anchura y con dimensión interior mínima de 75 cms., árboles de características idénticas a las citadas, hasta completar un número total, con respecto a la superficie del área libre, que satisfaga los mínimos expresados en el siguiente cuadro.

PARQUES Nº/100 m ²	JARDINES Nº/100 m ²	ÁREAS PEATONALES Nº/100 m ²
3	4	2

En los espacios viarios el número mínimo de árboles será:

Calle peatonales > 4,00 m.	Cada acera de vías >10,00 mts.	Isletas > Φ 4 m.
2 cada 5 mts.	1 cada 7 mts.	2

Art. 172.- Zonas peatonales.

Las zonas peatonales se proyectarán de modo que al menos dispongan de drenaje, base de tipo granular y material de acabado que podrá ser en un 80% de la zona peatonal a base de albero compactado, enchinado, arena fina, etc. El resto, conformando itinerarios, pavimentado con terrazo.

Art. 173.- Áreas de juegos de niños.

En áreas libres de superficie superior a 3.000 m² se proyectarán áreas de juegos de niños de entidad superficial del 10% de la superficie total, pudiendo disminuir en parques a un 50%. El número de aparatos por Ha. será de 7 elementos en jardines mayores de 3.000 m², y 5 elementos en parques.

Art. 174.- Mobiliario urbano.

Se dispondrán en los parques, jardines y áreas peatonales bancos a razón de 20 Ud/ha en parques, 35 en jardines y 40 en áreas peatonales. Las papeleras se proyectarán en número no inferior a 25 papeleras/ha.

En las vías se dispondrán un banco cada 50 mts. y una papeleras cada 25 mts.

Art. 175.- Instalaciones de riego.

En los parques, jardines y áreas peatonales se dispondrá de un caudal de agua para riego, medido en estiaje, de 0,50 l/seg/Ha sobre superficie plantada. Además se habrá de contar por día con 150 litros por árbol.

En los casos en que la naturaleza del terreno lo permita se practicarán pozos en el propio jardín que garanticen la autonomía de riego en períodos de sequía y se instalará un grupo bomba que dé una presión de 3 atmósferas en boquilla.

La distribución de las bocas de riego asegurará que se riega toda la superficie del jardín, lo que se justificará con cálculos y gráficos necesarios. En cualquier caso la máxima distancia entre bocas será de 30 metros. En caso de proyectarse plantaciones de césped el riego habrá de ser por aspersión fija.

Se utilizará como sistema de riego preferente la instalación por goteo en todas las zonas verdes.

Art. 176.- Alumbrado.

Se dispondrán los puntos de luz precisos, luminarias sobre farola o de suelo, que aseguren un nivel de iluminación de fondo de 5 lux.

CAPÍTULO 8.- NORMATIVA TÉCNICA DE URBANIZACIÓN PARTICULAR PARA EL ROMERAL PIAMONTE.

Art. 177.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de esta Normativa particular está delimitado por las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano de Romeral, Piamonte y Lagar de las Pitas, así como las parcelaciones realizadas en la zona del Romeral.

Art. 178.- Red viaria.

Las alineaciones de la red viaria, distancia entre cerramientos de parcela, quedan definidas en Suelo Urbano en los planos de alineaciones correspondientes de la Revisión y Modificación de las Normas Subsidiarias.

No se presupone en principio una sección tipo para los viales entendiéndose que aquellos cuya anchura entre cerramientos sea igual o inferior a 7 mts. de ancho no dispondrán de reserva de aparcamiento anejas a la red viaria. Se dispondrá una plataforma de 5 mts. de ancha para el paso de vehículos y unas aceras de hormigón de 1m. como mínimo.

Las plazas de estacionamiento que resulten de la aplicación de los estándares legales, que no serán inferiores a una plaza por alojamiento, se dispondrán al 100% en el interior de las parcelas, de forma que el posible aparcamiento que se produzca en los viales sea de vehículos de visitantes.

Los viales se pavimentarán con calidad mínima de 20 cms. de base granular, 15 cms. de árido grueso y doble riego asfáltico superficial, recomendándose no obstante la sustitución del doble riego asfáltico por una capa de 6 cms. de asfalto en caliente.

En todos los casos se garantizará la estabilidad de las plataformas así como el drenaje superficial de aguas pluviales.

Art. 179.- Abastecimiento de aguas.

Los proyectos de urbanización de las Unidades de Actuación justificarán documentalmente, los caudales de agua disponibles, su procedimiento de captación (en ningún caso se permitirá derivar agua de los canales o acequias de riego ni siquiera para el riego de las posibles hurtas o cultivos interiores), la adecuación y garantía sanitaria de las aguas para el consumo humano y el trazado y características de la red de distribución, depósitos, etc.

Se establece como dotación mínima la de 1m³/alój/día.

La explotación de los sistemas de abastecimiento y distribución corresponderá a las entidades administradoras o conservadoras de los mismos. Se recomienda la instalación de contadores domiciliarios.

Art. 180.- Saneamiento.

Los proyectos de urbanización desarrollarán en todo el ámbito de cada respectiva Unidad de Actuación una red de alcantarillado exclusivamente para aguas residuales cuyas conducciones constructivas y de cálculo serán las mismas que las establecidas en la normativa técnica general. El diámetro mínimo de los colectores será de 20 cms. y en todo caso su dimensionamiento se efectuará teniendo en cuenta que deberán admitir los caudales de residuales procedentes de otras Unidades de Actuación distintas en el caso de que éstas tengan que evacuar forzosamente a través de dichos colectores, dado que la delimitación de Unidades no coincide con la división de cuencas vertientes.

Se recomienda la unificación de vertidos de cada Unidad de Actuación reciba o no el total o parte de los vertidos de Unidades aguas arriba que deben canalizar sus aguas residuales a través de aquella.

Al final de cada punto de vertido y siempre en el exterior del suelo urbano, es decir, en Suelo No Urbanizable, se dispondrán fosas sépticas colectivas, las cuales se atenderán a las condiciones establecidas por ellos en la normativa general.

La entidad encargada del mantenimiento y conservación del servicio, procederá periódicamente a la limpieza de las fosas sépticas.

Los pozos negros y fosas sépticas individuales quedan prohibidos absolutamente, debiendo utilizarse las existentes, mediante la ejecución de acometidas domiciliarias a la red de alcantarillado.

El servicio de basuras municipal atenderá la recogida mediante la difusión de un itinerario y la aplicación de la correspondiente Ordenanza. Los proyectos de Urbanización de las Unidades de Actuación preverán los puntos de concentración de las basuras, disponiendo los necesarios contenedores de forma que se permita la definición de un itinerario lógico de recogida, y con la capacidad necesaria al menos para dos días. (Suponemos 2,5 Kg/alojamiento/día).

Se prohíbe el vertido indiscriminado de basuras y la formación de vertederos. Todas las basuras deberán ser conducidas al vertedero municipal.

Art. 181.- Energía eléctrica.

La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la Compañía suministradora la cual fijará además las condiciones técnicas para la realización de los proyectos de Urbanización y la ejecución de las obras.

Se recomienda la subterranización de las canalizaciones de Alta y Baja Tensión. En cualquier caso la ejecución y disposición de canalizaciones, tendidos y centros de transformación se efectuarán con las adecuadas medidas de seguridad y de acuerdo con la legislación específica vigente.

La dotación mínima a considerar será de 3,2 Kw/alojamiento.

Se dispondrá un punto de luz a la entrada de cada parcela, el cual estará conectado a la red de Baja Tensión propia, la fuente luminosa podrá ser lámpara de incandescencia, estando en todo caso dotada de protección contra viento y lluvia.

TÍTULO VII

NORMAS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANO.

Art. 182.- Definición.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias definen como tales y aquellos que, su desarrollo y ejecución del Planeamiento, alcancen tal cualidad por cumplir los requisitos exigidos en el artículo 78 párrafo a) de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Forman el suelo urbano del término municipal de Alhaurín de la Torre los:

- Núcleo principal de Alhaurín de la Torre.
- Núcleos secundarios de Zapata, el Peñón, Torrealquería, Santa Amalia, Romeral y Mestanza.
- Urbanización marginal de Romeral- Piamonte y Tabico.
- Urbanizaciones residenciales.

En los planos de Estructura General y orgánica del territorio, y en los planos de Gestión, se definen con precisión los límites del suelo urbano: Su ordenación y zonificación, a efectos de aplicación de la normativa específica, se grafían en los planos de Calificación y en el Plano de gestión se describen las áreas sometidas a planeamiento posterior, los ámbitos sujetos a operaciones de distribución de beneficios y cargas y las Actuaciones Aisladas.

Art. 183.- Desarrollo del Suelo Urbano.

En el suelo urbano las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias son de continua aplicación directa. No obstante, en las Actuaciones Urbanísticas en que expresamente se señala en las Normas Particulares de las mismas, será preceptiva la aprobación de la figura de planeamiento indicada en desarrollo de esta Revisión, que contengan los aspectos que en dicha Normativa Particular se expresan, y de las operaciones de reparcelación o compensación, según los casos para la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del Planeamiento.

Se redactarán, asimismo, Estudios de Detalle en desarrollo del Planeamiento superior, para:

- Modificar o trazar alineaciones y rasantes en edificación y/o alineaciones de redes viarias secundarias de servicio exclusivo de la actuación.
- Ordenar volúmenes de acuerdo con las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias y Planeamiento que lo desarrolle.

Art. 184.- Ejecución del Suelo Urbano.

Los diferentes tipos de actuaciones que se determinan en suelo urbano son los siguientes:

1.- Actuación aislada.

En que el objeto exclusivo de la actuación es la liberación para uso público (vial, verde o equipamiento) de terrenos de propiedad privada y/o la realización de las obras pertinentes que permitan su utilización conforme al destino previsto en la Revisión de las Normas subsidiarias, no siendo posible la delimitación de un Polígono sobre el que repercutir esa carga.

2.- Actuación Urbanística.

En que se delimita un área sobre la que será precisa una actuación conjunta destinada a la cesión de equipamiento, áreas libres o viales al servicio de la actuación, o la urbanización del conjunto, o a ambas cosas a un tiempo. En algunas de ellas se habrán de redactar la figura de planeamiento prevista en la Normativa Particular que complementen y desarrollen las determinaciones de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Art. 185.- Edificación del Suelo Urbano.

Las parcelas urbanas podrán ser edificadas de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación y para ser destinadas a los usos permitidos en las Normas Reguladoras de los mismos de esta Normativa, cuando tengan la condición de solar. Asimismo se cumplirán las Ordenanzas de Uso y Edificación que se contemplan en este Título.

El Ayuntamiento podrá autorizar, exigiendo las garantías pertinentes y si considera su conveniencia, la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación. En cualquier caso los Proyectos redactados para ambas obras deberán ser presentados en documentos separados.

Transcurrido un plazo de dos años desde la aprobación definitiva de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias o desde que las parcelas adquieran la cualidad de solar con la recepción

provisional de las obras de urbanización, dichos solares deberán ser edificados. En caso contrario se podrán tomar por la Administración las acciones pertinentes que se regulan en los artículos 156 y siguientes de la Ley del Suelo así como en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de solares.

Art. 186.- Zonas.

El Suelo Urbano se regula estableciendo las siguientes zonas a efectos de aplicación de la normativa específica.

- Zona de casco tradicional popular. N 1
- Zona de ensanche histórico. N 2
- Zona de ensanche alojamientos en serie. N 3
- Zona de ensanche moderno. N 4
- Zona de alojamientos aislados y adosados. N 5
- Zona de alojamientos aislados unifamiliares. N 6
- Zona de alojamientos aislados plurifamiliares. N 7
- Zona de ensanche marginal. N 8
- Zona de alojamientos unifamiliares aislados (residencial agrícola). N 9
- Zona hotelera. H
- Zona comercial. C
- Zona industrial. I

A los efectos de precisar la normativa de aplicación a cada zona, se dividen éstas en subzonas, que se diferencian entre sí y con la zona en el valor de algunos parámetros de la ordenación y edificación y por prescripciones particulares acordes con sus características urbanísticas singulares.

Art. 187.- Normas para las Actuaciones Aisladas (A.A.).

1.- Normas Generales.

En aquellas actuaciones urbanísticas sobre el suelo urbano, que se preveen expresamente en esta Revisión de las Normas Subsidiaria para la liberación de espacios destinados al uso y dominio público, y en las que no ha sido posible delimitar desde el Planeamiento un Polígono sobre el que repercutir las cargas derivadas de esa liberación, se han determinado actuaciones aisladas.

De acuerdo con las previsiones temporales que se señalan en esta Revisión, la Administración iniciará las acciones pertinentes para la consecución de los terrenos objeto de la actuación, y la realización de las obras pertinentes para el uso previsto.

2.- Consecución de los terrenos.

La previsión de Actuación Aislada implica la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de terrenos a los fines de expropiación forzosa de las superficies necesarias a los objetivos de planeamiento. No obstante podrá alcanzarse entre los particulares y Administración un acuerdo de venta de dichos terrenos que evite los trámites del procedimiento expropiatorio, acuerdo que podrá igualmente alcanzarse en el procedimiento del justo precio iniciado aquél.

El coste de la expropiación podrá ser sufragado por el particular, que a su instancia lo asuma, como la forma de dar cumplimiento a obligaciones contraídas con el municipio.

Los costes de la actuación, consistentes en la expropiación de los terrenos, posibles indemnizaciones de derechos reales constituidos sobre aquellos, y las obras que hayan de realizarse, o éstos últimos solamente en los casos en que actúe sobre suelo de titularidad pública, y por las razones indicadas de imposibilidad de equitativa distribución de las cargas derivadas de las previsiones de la Revisión de las Normas Subsidiarias serán a cargo de la Administración Pública.

Sin embargo, si de dichas Actuaciones Aisladas resultaren fincas o sectores especialmente beneficiados, podrá repercutirse el costo de la actuación, incluida la indemnización expropiatoria, entre los propietarios de dichas fincas o sectores con arreglo a la Ley.

En las rectificaciones de alineación se cederán gratuitamente los terrenos afectados por la misma, salvo que la afección sea de tal entidad que los terrenos a ceder cumplieren en superficie, longitud de fachada, ancho de fachada y fondo edificable con el parámetro de parcela mínima contenida en la Normativa Particular correspondiente, procediéndose en este caso de acuerdo con los supuestos de expropiación, convenio, acuerdo o permuta que la Administración actuante considere oportuno.

3.- Ejecución obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización, incluidas las de demolición, en su caso, de elementos preexistentes, serán realizadas por la Administración actuante que redactará para ello el correspondiente Proyecto de acuerdo con las Normas Técnicas de Urbanización de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Art. 188.- Normas para las Actuaciones Urbanísticas (A.U.).

1.- Normas generales.

Se han delimitado Actuaciones urbanísticas en el suelo urbano con objeto de:

- En residuos de suelo vacantes de edificación, posibilitar la misma con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras. A éstas se las denomina Actuaciones de cesión y urbanización.
- En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta. A éstas se las denomina Actuaciones de Urbanización.
- En áreas consolidadas por la urbanización pero que no han realizado las cesiones del suelo previstas. A éstas se las denomina Actuaciones de cesión.

En todas ellas se trazan desde la Revisión de las Normas Subsidiarias las redes viarias fijando sus alineaciones, se ubican los terrenos destinados a uso público (áreas libres o equipamientos), a la vez que se determina el tipo o tipos de edificación como consecuencia de los aprovechamientos originados (edificabilidad bruta) y/o las tipologías edificatorias de los terrenos circundantes.

2.- Desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas.

Con carácter general se precisa la redacción de planeamiento, (Plan Especial, Estudio de Detalle), para el desarrollo de las Actuaciones Urbanísticas previstas, siendo en estos casos posible la tramitación simultánea de la figura de planeamiento y el Proyecto de Urbanización en documentos separados, siendo condición necesaria para la calificación la aprobación definitiva de los mismos.

No obstante lo anterior, figura en la Revisión de las Normas Subsidiarias Actuaciones que no requieren la redacción de planeamiento previo, de acuerdo con lo previsto en la normativa particular de cada actuación.

3.- Ejecución de las Actuaciones Urbanísticas de cesión y urbanización.

En aquellas A.U. en que son precisas aperturas viarias, cesión de áreas libres y/o equipamientos será preciso repartir las cargas y gravámenes que la actuación comparta entre los propietarios del suelo.

El sistema a emplear para ello será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar no obstante el de cooperación por acuerdo municipal. En caso de propietario único de la Actuación del sistema preferente será el de compensación.

En las A.U. que se ejecuten por el sistema de compensación se habrá de redacta por el/los propietarios Proyecto de Compensación para asignar a los diferentes propietarios los aprovechamientos que les correspondan, indemnizar los usos y edificaciones existentes en su caso, liberar para la Administración las redes viarias, áreas libres y equipamientos que se señalan y repartir entre los propietarios los gastos derivados de las obras de urbanización. Simultáneamente o a continuación se redactará en todos los casos Proyecto de Urbanización, para su tramitación en el Ayuntamiento, que cumpla los requisitos exigidos en la normativa específica y de acuerdo con el cual, y bajo la dirección de técnico competente, se ejecutarán las obras de las cuales se expedirá certificado final por la Dirección Facultativa como condición indispensable para su recepción provisional.

En las A.U. a ejecutar por el sistema de cooperación será necesario redactar Proyecto de Reparcelación con fines idénticos a los antes señalados para el de Compensación. La reparcelación preferentemente será física, pero en zonas muy consolidadas podrá determinarse reparcelación económica o a la mixta.

4.- Ejecución de las Actuaciones urbanísticas de urbanizaciones.

Son Actuaciones que requieren la redacción y tramitación de un Proyecto de Urbanización para su ejecución. Vienen señaladas las mismas en los Planos de Gestión.

Los costos derivados de la ejecución de las obras serán repercutidos a todos los propietarios de la A.U. mediante Proyecto de Reparcelación, o el expediente adecuado de acuerdo con el Sistema de Actuación previsto.

5.- Edificación de las Actuaciones Urbanísticas.

De acuerdo con las alineaciones previstas en la Revisión de las Normas Subsidiarias, las Ordenanzas de uso y edificación aplicable y, en su caso, con la figura de planeamiento definitivamente aprobada, las parcelas podrán ser edificadas posterior o simultáneamente a urbanización. En el segundo caso el Ayuntamiento, que podrá, o no, permitir esta simultaneidad, habrá de exigir a los particulares las garantías económicas suficientes para asegurar la correcta urbanización.

6.- Plazos para el desarrollo y ejecución de las Actuaciones Urbanísticas.

Los plazos máximos para la presentación y aprobación, en su caso, de las figuras de planeamiento, Proyecto de Compensación o Reparcelación, Proyecto de Urbanización e inicio de las obras de urbanización, se fija en dos años, contados a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

En los casos en que el Sistema de Actuación sea el de Cooperación estos plazos obligan a la Administración, pudiendo los particulares, en caso de incumplimiento, iniciar las medidas previstas en la Ley para instar a la misma al comienzo de las actuaciones o a que se determine el cambio de sistema de actuación.

En el supuesto de incumplimiento de plazos en una Actuación Urbanística en que el Sistema fijado sea el de Compensación, el Ayuntamiento podrá previo acuerdo municipal, cambiar el Sistema de Actuación bien a Cooperación o Expropiación.

Art. 189.- Normas Particulares.

Agrupadas por núcleos de población en los que se enclavan, se fijan en las fichas siguientes las características particulares y normativas de aplicación en todas las Actuaciones Aisladas y Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano del Municipio de Alhaurín de la Torre.

CAPÍTULO 2.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN.

Art. 190.- Ordenanzas generales.

Serán de obligado cumplimiento las Normas Generales de Protección recogidas en el Título II y las Normas Reguladoras de los usos que constituyen el Título III de esta Normativa Urbanística en cuanto a la compatibilidad de los mismos entre sí, posición de la edificación cuáles de entre los usos, compatibles con carácter general, no podrán ubicarse en cada zona concreta.

Serán asimismo de aplicación preceptiva las Normas Reguladoras de la edificación, Título IV de esta Normativa, con las determinaciones que la precisan y completan, tanto en las Ordenanzas Particulares de la Revisión de las Normas Subsidiarias como de los Planeamientos que en desarrollo de las mismas se redacten y aprueben.

Serán de obligado cumplimiento la Normativa Técnica de Obras de Urbanización, recogidas en el Título VI de esta normativa, para todas aquellas actuaciones que requieran la realización de obras de urbanización.

CAPÍTULO 3.- ORDENANZAS PARTICULARES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Art. 191.- Casco Tradicional Popular (N1).

1.- Definición.

Constituyen, y por tanto están sujetos a la Ordenanza N1, los asentamientos tradicionales en los que la edificación popular ha predominado sobre cualquier otra, con características peculiares debidas a una topografía generalmente accidentada, con parcelaciones menudas e irregulares, con grandes ocupaciones de la parcela y composición libre de fachada.

2.- Tipo de edificación.

Alineada y adosada. En aquellas zonas sometidas a esta Ordenanza y que se haya previsto un cambio en la alineación actual, de acuerdo con los planos de alineaciones de estas Normas, se habrá de solicitar previamente a la licencia de edificación la Alineación Oficial.

3.- Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamiento, tanto de propiedad vertical como horizontal, por ello, sólo se admiten los siguientes usos:

- Alojamientos de propiedad vertical u horizontal.

- Los definidos en el Art. 43 de estas Normas como Usos Residenciales y de Equipo Público, que tendrán carácter de usos compatibles, a excepción de las discotecas, talleres de reparación de cualquier tipo de vehículos, estaciones de servicio y aparcamiento en edificio exclusivo que no se permiten.

- Usos prohibidos los restantes.

4.- Unidad máxima de actuación.

La unidad de actuación obligatoria para la edificación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante agrupaciones de un máximo de dos parcelas catastrales.

En parcelas superiores a 500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores, la integración del edificio con el entorno y las edificaciones colindantes.

5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la que cumple los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
40,00	3,50	3,00	3,50

6.- Altura de la edificación y número de plantas.

El número máximo de plantas permitidas será de P.B. + 1 + Ático (10 mts.) medidos desde la rasante definida según se indica en las Normas Regulatoras de la edificación.

En aquellas parcelas que den frente a la calle Málaga, en su tramo comprendido entre la Plaza San Sebastián y la Plaza de la Concepción, calle Álamos, calle Gálvez Ginachero, Avda. de España y solares con fachada a la Plaza de la Concepción, se permitirá un número máximo de plantas de P.B.+ 2 + Ático (13 mts.).

La planta ático tendrá el siguiente tratamiento:

La planta ático quedará inscrita dentro de los planos teóricos de cubierta con inclinación máxima de 45° trazados desde la línea de unión del paramento vertical de la fachada o fachadas a vial o espacio público, y el plano horizontal de la cota superior del forjado de la planta alta sobre la que se apoya. No se podrá superar en ningún caso, los 4,50 mts. de altura medidos desde la cota superior del forjado sobre el que se apoya. En esta medición, se incluye el remate de la cubierta y cualquier otro elemento de cubrición, a excepción del casetón de ascensores, siempre que el mismo quede separado más de 3 mts. de la fachada a vial o espacio público, y quede integrado en la cubierta de la edificación.

Los planos verticales que aparezcan en cubierta bien sean de fachada o huecos de ventana, habrán obligatoriamente de retranquearse 2,0 mts. medidos desde el plano de la fachada.

En el supuesto caso de que la cota superior del forjado sobre el que se apoya la planta ático, estuviese por debajo de la altura máxima permitida (7 mts. para PB + 1, ó, 10 mts. para el caso de PB + 2) se podrá elevar un peto vertical hasta la altura máxima permitida, y a partir de ahí trazar el plano teórico de 45° de inclinación máxima.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo previsto en el Art. 100 de estas Normas, a excepción del caso de la planta ático donde no se podrá sobrepasar con ningún tipo de construcciones los 4,50 mts.

En el caso de edificios con altura de P.B. + 2 + ático, la edificabilidad máxima destinada a un uso residencial de alojamiento no podrá ser superior a un teórico edificio de P.B. + 2, debiendo el resto de la superficie construída dedicarse a otro de los usos admitidos en la Ordenanza.

7.- Ocupación de la parcela.

En términos generales se pueden ocupar la parcela por la edificación con el siguiente criterio:

- 100 % de la edificación en Planta Baja.

- 100 % de la edificación en Plantas Altas. En el caso de existir habitaciones vivideras que no den fachada a vial o espacio público, se dispondrá un patio que habrá de cumplir con lo dispuesto en el artículo 114 de esta Normativa.

8.- Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros). Las ménsulas en cualquier caso serán inferior a 0,60 mts.

La defensa de ambos (barandillas) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro, con respecto al inferior será como máximo de 0,10 mts.

La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3. La longitud de cada vuelo será inferior a dos metros, debiendo cumplirse a la vez con lo dispuesto en el Art. 112 de estas Normas.

9.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos en plantas bajas y altas, a excepción claro está de la planta ático que habrá de tratarse según lo definido anteriormente.

10.- Elementos salientes de edificación.

Se dispondrán de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido será de 10 cm., debiendo el mismo situarse de forma integrada dentro del límite de Planta Baja.

Se prohíbe todo tipo de rótulos o anuncios en Plantas Altas y sobre la cubierta del edificio.

11.- Criterios de composición y ejecución.

A fin de garantizar la pervivencia de las constantes tipológicas de esta zona en los procesos de renovación edificatoria, se marcan las siguiente normas de composición y ejecución.

a) En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas incluyendo las plantas bajas sea cual sea el uso a que se destinen de modo que se asegure que las constantes tipológicas de la zona son respetadas, lo que se justificará con documentación complementaria, tanto gráfica como fotográfica de la zona, y con especial atención a:

- Alturas en las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.

b) Todos los huecos de fachada se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación, de todos sus elementos predominado la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.

Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en altura y nunca en número de plantas.

c) La superficie de los huecos de fachada habrá de ser inferior al 50% de la superficie total de la misma.

d) En cada planta la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

e) Los materiales a utilizar serán los siguientes:

- Cubiertas. Se empleará teja curva cerámica en su color natural o vidriadas.
Se admiten terrazas y azoteas.

- Fachada. Se empleará enfoscado y pintura en tonos claros. Se prohíben los chapados en mármol, azulejos, etc., y la fábrica de ladrillo a cara vista, permitiéndose ésta última como decoración o remate sin ser el material principal de la fachada. Los materiales citados o similares se podrán emplear en zócalo en Planta Baja.

- Miradores acristalados, cierros. Deberá predominar en sus proporciones el alto sobre el ancho, utilizándose para su construcción madera o hierro.

- Aleros y balcones. En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cm. Los balcones no deberán estar formados con antepechos de obra de fábrica u otro material que no sea el modelo tradicional de cerrajería formada por barras verticales de altura no inferior a 1,20 mts. con separación mínima entre ellos de 11 cm.

12.- Reservas de aparcamiento.

Se dispondrán plazas de aparcamiento en la edificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas normas. Se exceptúan del cumplimiento de las reservas de aparcamiento, aquellas edificaciones en que el número de plazas a prever de acuerdo con el artículo antes citado sea inferior a tres plazas.

Art. 192.- Ensanche Histórico (N2).

1.- Definición.

Constituyen, y por tanto están sujetos a la ordenanza N2, los núcleos tradicionales en que la edificación predominante se debe a un diseño previo de "experto", la parcelación es generalmente estrecha y profunda y las intervenciones edificatorias en época próxima no han alterado substancialmente el paisaje urbano, que desde este Planeamiento, se considera valioso y de obligada conservación.

2.- Tipo de edificación.

Alineada a vial y adosada conformando manzanas cerradas. En aquellas zonas sometidas a esta Ordenanza y que se haya previsto un cambio en la alineación actual, de acuerdo con los planos de alineaciones de estas Normas, se habrá de solicitar previamente a la licencia de edificación la Alineación Oficial.

3.- Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamiento, tanto de propiedad vertical como horizontal, por ello, sólo se admiten los siguientes usos:

- Alojamientos de propiedad vertical u horizontal.

- Los definidos en el Art. 43 de estas Normas como Usos Residenciales y de Equipo Público, que tendrán carácter de usos compatibles, a excepción de las discotecas, talleres de reparación de cualquier tipo de vehículos, estaciones de servicio y aparcamiento en edificio exclusivo que no se permiten.

- Usos prohibidos, los restantes.

4.- Unidad máxima de actuación.

La unidad de actuación obligatoria para la edificación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante agrupaciones de un máximo de dos parcelas catastrales.

En parcelas superiores a 500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores, la integración del edificio con el entorno y las edificaciones colindantes.

5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
80,00	3,50	3,00	6,00

No obstante, serán edificables aquellas parcelas de superficie inferior a 80 m². que por situación y condiciones no puedan agregarse a otra colindante para cumplimentar los mínimos antes expresados.

6.- Ocupación de la parcela.

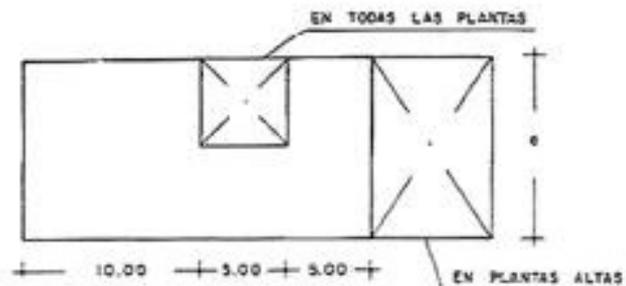
Se dispondrá en todas las plantas un patio unitario que, cumpliendo los mínimos establecidos para los patios de luces fijados en el Art. 114 de la Normativa, y que tengan una superficie mínima en m² igual a 1,5 veces la anchura media de la parcela en metros, no siendo inferior al patio mínimo de 3 x 3 m² de luz y ventilación y localizándose dicho patio no dando fachada a vial. En planta baja se permite una ocupación del 100% cuando el uso en la citada planta no sea de alojamiento.

La ocupación de las plantas altas queda limitada a un fondo máximo edificable que se fija en 15,00 m. con las condiciones expresadas en las Normas Reguladoras de la Edificación.

Cuando la profundidad de la parcela supere los 20 m. medidos desde la alineación a vial será obligatoria la siguiente disposición de ocupación de la parcela con la siguiente disposición tipológica que habrá de cumplirse en todas las plantas, incluida la baja (ver gráfico 2).

- Un primer cuerpo edificado de 10 m. de profundidad con ocupación del 100%.

- Un segundo cuerpo edificado de 5 m. de profundidad adosado al anterior con ocupación del 50% dejando el resto como patio unitario con las condiciones mínimas del patio de luces.
- Un tercer cuerpo de 5 m. de profundidad adosado al anterior con ocupación del 100%.



La superficie que se ha de dejar libre en la tercera crujía (entre 10,00 y 15,00 m. de profundidad) se podrá contabilizar a los efectos definidos en el primer párrafo de este apartado. Esto equivale a que ese admite la disgregación en dos del patio allí exigido como unitario, con la única condición de que ambos cumplan lo exigido para los patios allí exigido como unitario, con la única condición de que ambos cumplan lo exigido como unitario, con la única condición de que ambos cumplan lo exigido para los patios de luces en las Normas Regulatoras de la Edificación.

7.- Altura máxima y número de plantas.

El número máximo de plantas permitidas será de P.B. + 1 + Ático (10 mts.) medidos desde la rasante definida según se indica en las Normas Regulatoras de la edificación.

En aquellas parcelas que den frente a la calle Real, calle Juan Carlos I, Avda. de España, calle Isaac Peral y Plaza San José, se permitirá un número máximo de plantas de P.B. + 2 + Ático (13 mts.). En aquellas parcelas que den frente a la Plaza de San Sebastián se permitirá un número máximo de plantas de PB + 3 (13 mts.)

La planta ático tendrá el siguiente tratamiento:

La planta ático quedará inscrita dentro de los planos teóricos de cubierta con inclinación máxima de 45° trazados desde la línea de unión del paramento vertical de la fachada o fachadas a vial o espacio público, y el plano horizontal de la cota superior del forjado de la planta alta sobre la que se apoya. No se podrá superar en ningún caso los 4,50 mts. de altura medidos desde la cota superior del forjado sobre el que se apoya. En esta medición, se incluye el remate de la cubierta y cualquier otro elemento de cubrición, a excepción del casetón de ascensores, siempre que el mismo quede separado más de 3 mts. de la fachada a vial o espacio público y quede integrado en la cubierta de la edificación.

Los planos verticales que aparezcan en cubierta bien sean de fachada o huecos de ventana, habrán obligatoriamente de retranquearse 2,0 mts. medidos desde el plano de la fachada.

En el supuesto caso de que la cota superior del forjado sobre el que se apoya la planta ático, estuviese por debajo de la altura máxima permitida (7 mts. para PB + 1, ó, 10 mts. para el caso de PB + 2) se podrá elevar un peto vertical hasta la altura máxima permitida, y a partir de ahí trazar el plano teórico de 45° de inclinación máxima.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo previsto en el Art. 100 de estas Normas, a excepción del caso de la planta ático donde no se podrá sobrepasar con ningún tipo de construcciones los 4,50 mts.

En el caso de edificios con altura de P.B. + 2 + ático, la edificabilidad máxima destinada a un uso residencial de alojamiento no podrá ser superior a un teórico edificio de P.B. + 2, debiendo el resto de la superficie construída dedicarse a otro de los usos admitidos en la Ordenanza.

8.- Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros). La ménsula en cualquier caso será inferior a 0,60 metros.

La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro con respecto al inferior será como máximo de 0,10 metros.

La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a dos metros, debiendo cumplirse a la vez con los dispuesto en el Art. 112 de estas Normas.

9.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos en plantas bajas y altas, a excepción claro está de la planta ático que habrá de tratarse según lo definido anteriormente.

10.- Elementos salientes de edificación.

Se dispondrán de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido será de 10 cm., debiendo el mismo situarse de forma integrada dentro del límite de Planta Baja.

Se prohíbe todo tipo de rótulos o anuncios en Plantas Altas y sobre la cubierta del edificio.

11.- Criterios de composición y ejecución.

A fin de garantizar la pervivencia de las constantes tipológicas de esta zona en los procesos de renovación edificatoria, se marcan las siguientes normas de composición y ejecución:

a) En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas incluyendo las plantas bajas sea cual sea el uso a que se destinen de modo que se asegure que las constantes tipológicas de la zona son respetadas, lo que se justificará con documentación complementaria, tanto gráfica como fotográfica de la zona, y con especial atención a:

- Alturas en las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.

- Vuelos.
- Materiales de acabado.

b) Todos los huecos de fachada se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación, de todos sus elementos predominando la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.

Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en altura y nunca en número de plantas.

c) La superficie de los huecos de fachada habrá de ser inferior al 50% de la superficie total de la misma.

d) En cada planta la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

e) Los materiales a utilizar serán los siguientes:

- Cubiertas. Se empleará teja curva cerámica en su color natural o vidriadas. Se admiten terrazas y azoteas.

- Fachada. Se empleará enfoscado y pintura en tonos claros. Se prohíben los chapados de mármol, azulejos, etc., y la fábrica de ladrillo a cara vista, permitiéndose ésta última como decoración o remate sin ser el material principal de la fachada. Los materiales citados o similares se podrán emplear en zócalo en Planta Baja.

- Miradores acristalados, cierros. Deberá predominar en sus proporciones el alto sobre el ancho, utilizándose para su construcción madera o hierro.

- Aleros y balcones. En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cm. Los balcones no deberán estar formados con antepechos de obra de fábrica u otro material que no sea el modelo tradicional de cerrajería formada por barras verticales de altura no inferior a 1,20 mts. con separación mínima entre ellos de 11 cm.

12.- Reservas de aparcamiento.

Se dispondrán plazas de aparcamiento en la edificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas normas. Se exceptúan del cumplimiento de las reservas de aparcamiento, aquellas edificaciones en que el número de plazas a prever de acuerdo con el artículo antes citado sea inferior a tres plazas.

Art. 193.- Ensanche alojamiento en serie (N3).

1.- Definición.

Las zonas N3 están constituidas por los ensanches premodernos que configuran espacios urbanos anexos a los ensanches históricos u ocupando vacíos dejados por éste en el interior de su trama urbana. Generalmente, se ha ordenado con un pretrazado de alineaciones definiendo una estructura regular octogonal. Las edificaciones se hallan adosadas una a otras sobre un loteo regular de la parcelación del suelo. El régimen de propiedad suele ser vertical.

2.- Tipo de edificación.

Alineada y adosada. En aquellas zonas sometidas a esta Ordenanza y que se haya previsto un cambio en la alineación actual, de acuerdo con los planos de alineaciones de estas Normas, se habrá de solicitar previamente a la licencia de edificación la Alineación Oficial.

3.- Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamiento, tanto de propiedad vertical como horizontal, por ello, sólo se admiten los siguientes usos:

- Alojamientos de propiedad vertical u horizontal.

- Los definidos en el Art. 43 de estas Normas como Usos Residenciales y de Equipo Público, que tendrán carácter de usos compatibles, a excepción de las discotecas, talleres de reparación de cualquier tipo de vehículos, estaciones de servicio y aparcamiento en edificio exclusivo que no se permiten.

- Usos prohibidos los restantes.

4.- Unidad máxima de actuación.

La unidad de actuación obligatoria para la edificación será la parcela catastral actual. Se permitirán, no obstante agrupaciones de un máximo de dos parcelas catastrales.

En parcelas superiores a 500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan las alineaciones exteriores, la integración del edificio con el entorno y las edificaciones colindantes.

5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será la que cumple los siguientes mínimos dimensionales.

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
80,00	6,00	6,00	6,00

En las nuevas parcelaciones u operaciones de parcelación, en que la actuación urbanística o edificatoria sea parcela a parcela, los mínimos de parcelación son:

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
100	8,00	8,00	10,00

6.- Ocupación de la parcela.

Se podrá ocupar la parcela con el siguiente porcentaje:

- Planta Baja: 100%. En caso de existir habitaciones vivideras, se dispondrá un patio de dimensiones mínimas 3 x 3 metros.

- Plantas altas 85% con la disposición de un patio de dimensiones mínimas 3 x 3 metros.

7.- Altura de la edificación y número de plantas.

El número máximo de plantas permitidas será de P.B. + 1 + Ático (10 mts.) medidos desde la rasante definida según se indica en las Normas Regulatoras de la edificación.

En aquellas parcelas que den frente a la Avda. Reyes Católicos, Avda. Cristóbal Colón, calle Jabalcuza, calle Jarapalos, calle Guadalhorce, calle Juan Carlos I y calle Real, se permitirá un número máximo de plantas de P.B.+ 2 + Ático (13 mts.).

La planta ático tendrá el siguiente tratamiento:

La planta ático quedará inscrita dentro de los planos teóricos de cubierta con inclinación máxima de 45° trazados desde la línea de unión del paramento vertical de la fachada o fachadas a vial o espacio público, y el plano horizontal de la cota superior del forjado de la planta alta sobre la que se apoya. No se podrá superar en ningún caso los 4,50 mts. de altura medidos desde la cota superior del forjado sobre el que se apoya. En esta medición, se incluye el remate de la cubierta y cualquier otro elemento de cubrición, a excepción del casetón de ascensores, siempre que el mismo quede separado más de 3 mts. de la fachada a vial o espacio público y quede integrado en la cubierta de la edificación.

Los planos verticales que aparezcan en cubierta bien sean de fachada o huecos de ventana, habrán obligatoriamente de retranquearse 2,0 mts. medidos desde el plano de la fachada.

En el supuesto caso de que la cota superior del forjado sobre el que se apoya la planta ático, estuviese por debajo de la altura máxima permitida (7 mts. para PB + 1, ó, 10 mts. para el caso de PB + 2) se podrá elevar un peto vertical hasta la altura máxima permitida, y a partir de ahí trazar el plano teórico de 45° de inclinación máxima.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo previsto en el Art. 100 de estas Normas, a excepción del caso de la planta ático donde no se podrá sobrepasar con ningún tipo de construcciones los 4,50 mts.

En el caso de edificios con altura de P.B. + 2 + ático, la edificabilidad máxima destinada a un uso residencial de alojamiento no podrá ser superior a un teórico edificio de P.B. + 2, debiendo el resto de la superficie construída dedicarse a otro de los usos admitidos en la Ordenanza.

8.- Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros). Las ménsulas en cualquier caso serán inferior a 0,60 mts.

La defensa de ambos (barandillas) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro, con respecto al inferior será como máximo de 0,10 mts.

La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3. La longitud total de los vuelos será inferior a dos metros, debiendo cumplirse a la vez con lo dispuesto en el Art. 112 de estas Normas.

9.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos en plantas bajas y altas, a excepción claro está de la Planta Ático, que habrá de tratarse según lo definido anteriormente.

10.-Elementos salientes de la edificación

Se dispondrán de acuerdo con las Normas Regulatoras de la edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido será de 10 cm., debiendo el mismo situarse de forma integrada dentro del límite de Planta Baja.

Se prohíbe todo tipo de rótulos o anuncios en Plantas Altas y sobre la cubierta del edificio.

11.- Criterios de composición y ejecución.

A fin de garantizar la pervivencia de las constantes tipológicas de esta zona en los procesos de renovación edificatoria, se marcan las siguientes normas de composición y ejecución.

a) En el Proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas incluyendo las plantas bajas sea cual sea el uso a que se destinen de modo que se asegure que las constantes tipológicas de la zona son complementaria, tanto gráfica como fotográfica de la zona, y con especial atención a:

- Alturas en las plantas.
- Cornisas y demás elementos compositivos salientes.
- Vuelos.
- Materiales de acabado.

b) Todos los huecos de fachada se diseñarán simétricos respecto a ejes verticales, que se tomarán como referencia para la ordenación, de todos sus elementos predominado la dimensión vertical sobre la horizontal del hueco.

Se justificará gráficamente el acuerdo de la fachada de la edificación proyectada con las existentes, debiéndose, si ello es preciso para conseguirlo, aumentar las alturas de las plantas e incluso superar la máxima permitida, exclusivamente en altura y nunca en número de plantas.

c) La superficie de los huecos de fachada habrá de ser inferior al 50% de la superficie total de la misma.

d) En cada planta la altura de los dinteles será común para todos los huecos.

e) Los materiales a utilizar serán los siguientes.

- Cubiertas. Se empleará teja curva cerámica en su color natural o vidriadas.
Se admiten terrazas y azoteas.

- Fachada. Se empleará enfoscado y pintura tonos claros. Se prohíben los chapados en mármol, azulejos, etc., y la fábrica de ladrillo a cara vista, permitiéndose esta última como decoración o remate sin ser el material principal de la fachada. Los materiales citados o similares se podrán emplear en zócalo en Planta Baja.

- Miradores acristalados, cierros. Deberá predominar en sus proporciones el alto sobre el ancho, utilizándose para su construcción madera o hierro.

- Aleros y balcones. En ningún caso, estos elementos deberán ser considerados como prolongaciones de forjado, debiendo tener sus elementos estructurales un canto máximo de 15 cm. Los balcones no deberán estar formados con antepechos de obra de fábrica u otro material que no sea el modelo tradicional de cerrajería formada por barras verticales de altura no inferior a 1,20 mts. con separación mínima entre ellos de 11 cm.

12.- Reservas de aparcamiento.

Se dispondrán plazas de aparcamiento en la edificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas normas. Se exceptúan del cumplimiento de las reservas de aparcamiento, aquellas edificaciones en que el número de plazas a prever de acuerdo con el artículo antes citado sea inferior a tres plazas.

Art. 194.- Ensanche moderno (N4).

1.- Definición.

Constituyen las zonas N4, y por tanto están sometidas a esta ordenanza, los núcleos y ensanches modernos de alojamientos de propiedad vertical y los suelos de nuevo desarrollo para este mismo uso, tanto en promociones individualizadas parcela a parcela, como en grupos.

2.- Definición de sub-zonas.

Se definen tres sub-zonas, N4₁, N4₂ y N4₃, diferenciadas por sus condiciones de promoción, intensidad y edificación.

La sub-zona N4₁, comprende las áreas de parcelación más pequeña y su edificación y promoción se realiza parcela a parcela. Se podrá agrupar un máximo de 3 parcelas para su edificación y promoción conjunta.

La sub-zona N4₂, que proviene de ordenación de planeamiento, se caracteriza por su promoción sobre manzana o parcela completa, siendo menor que la N4₃ en su intensidad edificatoria.

La sub-zona N4₃, son edificaciones con frente a las calles principales del núcleo urbano y sus ensanches, donde se permite una edificación de mayor altura.

En aquellas parcelas sometidas a esta Ordenanza en las que se haya previsto un cambio en la alineación actual, de acuerdo con los planos de alineaciones de estas Normas, se habrá de solicitar previamente a la licencia de edificación la Alineación Oficial.

3.- Tipo de edificación.

Edificación alineada y adosada en las subzonas N4₁ conformando manzanas cerradas o hilera y alineada a vial y adosada en las subzonas N4₃, conformando igualmente manzanas cerradas o hileras.

Para la sub-zona N4₂ la disposición de la edificación será alineada o conformando agrupaciones de acuerdo con el Planeamiento que a tal efecto se redacte, siendo por ello preceptivo la aprobación de un estudio de detalle para aquellas nuevas actuaciones sometidas a esta sub-zona N4₂.

4.- Usos.

Para todas las sub-zonas el uso dominante es el residencial de alojamiento, tanto de propiedad vertical como horizontal, por ello, sólo se admiten los siguientes usos:

- Alojamiento de propiedad vertical u horizontal.

- Los definidos en el Art. 43 de estas Normas como Usos Residenciales y de Equipo Público, que tendrán carácter de usos compatibles, a excepción de las estaciones de servicio y aparcamiento en edificio exclusivo que no se permiten.

5.- Parcela mínima edificable.

a) Sub-zonas N4₁ y N4₃.

La parcela mínima edificable, será la que satisfaga los siguientes mínimos dimensionales.

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
100,00	6,00	6,00	6,00

En las nuevas parcelaciones de N4₁ que se realicen se habrán de cumplir con los mínimos antes fijados.

b) Sub-zona N4₂.

Como norma general la parcela mínima para esta subzona habrá de cumplir las dimensiones mínimas del apartado anterior. No obstante, aquellas en las que no exista licencia de parcelación, a la aprobación definitiva de esta modificación de las Normas, o no procedan de estudio de detalle o plan especial definitivamente aprobado no podrán subdividirse en lotes inferiores a los 500 m², para su edificación.

6.- Altura de la edificación y número de plantas.

a) Subzona N4₁ y N4₂.

Para estas sub-zonas, el número máximo de plantas y altura permitida será de PB + 1 + Ático (10 mts), medidos desde la rasante definida según se indica en las Normas reguladoras de la edificación.

Para el caso de la subzona N4₂ y cuando la misma se desarrolle mediante estudio de detalle y en manzana completa, se permitirá una planta más cuando la topografía de la parcela lo justifique, al tener una pendiente mayor del 70%. En este caso la planta de más, que se obtenga, podrá únicamente dar fachada a la calle de menor cota de la manzana debiendo, en la calle de mayor cota mantenerse la altura obligatoria de P.B. + 1.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo ordenado en art. 100 de estas Normas.

b) Sub-zona N4₃.

Para esta subzona se fija una altura obligatoria de P.B. +2, (10,00 mts.) alineada a fachada, y máxima de P.B. + 2 + Ático.

En el caso particular de los edificios que componen la manzana M1 y M2 de la Urbanización El Limonar, la altura máxima a la travesía urbana se fija en P.B. + 2 + Ático, mientras que a la calle posterior su altura habrá de ser de P.B. + 2.

Para todas las subzonas el tratamiento de la Planta Ático será el siguiente:

La planta ático quedará inscrita dentro de los planos teóricos de cubierta con inclinación máxima de 45° trazados desde la línea de unión del paramento vertical de la fachada o fachadas a vial o espacio público, y el plano horizontal de la cota superior del forjado de la planta alta sobre la que se apoya. No se podrá superar en ningún caso los 4,50 mts. de altura medidos desde la cota superior del forjado sobre el que se apoya. En esta medición, se incluye el remate de la cubierta y cualquier otro elemento de cubrición, a excepción del casetón de ascensores, siempre que el mismo quede separado más de 3 mts. de la fachada a vial o espacio público y quede integrado en la cubierta de la edificación.

Los planos verticales que aparezcan en cubierta bien sean de fachada o huecos de ventana, habrán obligatoriamente de retranquearse 2,0 mts. medidos desde el plano de la fachada.

En el supuesto caso de que la cota superior del forjado sobre el que se apoya la planta ático, estuviese por debajo de la altura máxima permitida (7 mts. para PB + 1, ó, 10 mts. para el caso de PB + 2) se podrá elevar un peto vertical hasta la altura máxima permitida, y a partir de ahí trazar el plano teórico de 45° de inclinación máxima.

A los efectos de medición de altura y número de plantas se cumplirá con lo previsto en el art. 100 de estas Normas, a excepción del caso de la planta ático donde no se podrá sobrepasar con ningún tipo de construcciones los 4,50 mts.

7.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

a) Sub-zona N4₁.

En esta subzona el índice de edificabilidad asignado será el que figura en el plano de Calificación de la Revisión de las NN.SS.. En aquellas zonas donde no estuviese indicada una edificabilidad concreta la misma será la resultante de la aplicación de los parámetros de altura y ocupación tal y como quedan definidos en la Ordenanza.

En aquellas Modificaciones Puntuales de Elementos de las NN.SS. que hayan sido aprobadas definitivamente con anterioridad a esta Modificación Actualización de la Normativa, el índice de edificabilidad máximo asignado será de 2,50 m²/m²s.

La ocupación máxima permitida es del 80% de la superficie de la parcela, pudiendo llegarse al 100%, únicamente en Planta Baja, cuando el uso asignado a esa planta no sea el de alojamiento.

b) Sub-zona N4₂

Para esta subzona el índice de edificabilidad es el que figura en el plano de calificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Para estas manzanas o parcelas, la ocupación máxima será del 70%, debiendo además disponerse un patio unitario de manzana de acuerdo con el art. 114 de estas Normas.

En aquellas manzanas o parcelas, que al estar incluidas en Actuaciones Urbanísticas o sectores de planeamiento sometidos a planeamiento posterior, no se ha fijado el índice de edificabilidad, será el planeamiento que la desarrolle el que la fije, tomándose como cifra máxima 2,30 m²/m²s y, en relación a la ocupación, se habrá de cumplir con lo previsto en el art. 114 para patio de manzana, a excepción de la AU-9, AU-15 y aquellas manzanas de fondo inferior a 35,0 mts. donde por sus dimensiones se tomarán los parámetros de ocupación correspondientes a la subzona N4₁.

c) Sub-zona N4₃

Para esta subzona el índice de edificabilidad asignado es de 2,70 m²/m²s.

En aquellas Modificaciones Puntuales de Elementos de las NN.SS. que hayan sido aprobadas definitivamente con anterioridad a esta Modificación Actualización de la Normativa, el índice de edificabilidad máximo asignado será de 3,40 m²/m²s.

La ocupación máxima permitida será del 100% en Planta Baja y del 85% en las restantes.

8.- Vuelos.

Se permiten vuelos abiertos (balcones) y cerrados acristalados (cierros).

La defensa de ambos (barandillas) será necesariamente liviana y de características diáfanas.

El vuelo del cuerpo superior del cierro, con respecto al inferior será como máximo de 0,10 mts.

La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3. La longitud de cada vuelo será inferior a dos metros, debiendo cumplirse a la vez con lo dispuesto en el art. 112 de estas Normas.

9.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos en plantas bajas y altas, a excepción claro está del retranqueo que pudiese dar lugar en la Planta Ático.

10.- Elementos salientes de edificación.

Se dispondrán de acuerdo con las Normas Reguladoras de la edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido será de 10 cm., debiendo el mismo situarse de forma integrada dentro del límite de Planta Baja.

Se prohíbe todo tipo de rótulos o anuncios en Plantas Altas y sobre la cubierta del edificio.

11.- Criterios de composición y ejecución.

La edificación se diseñará, en todas sus plantas, teniendo en consideración las constantes tipológicas de la zona.

12.- Reservas de aparcamiento.

Se dispondrán plazas de aparcamiento en la edificación, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas normas.

Se exceptúan del cumplimiento de las reservas de aparcamiento, aquellas edificaciones en la que el número de plazas a prever de acuerdo con el artículo antes citado sea inferior a tres plazas.

13.- Vallas.

Para la subzona N4, en su grado 2, se establecen las siguientes condiciones de vallas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 mts. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 mts. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- Vallas medianeras: Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 mts. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos

colindantes. En ningún punto se podrá sobrepasar dicha altura de valla, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En relación a los muros de contención de tierras se habrá de cumplir lo previsto en el art. 104 de estas normas.

Con independencia de lo anterior y con igual carácter normativo; aquellas construcciones o proyectos edificatorios, cuyas vallas sean realizadas conjuntamente con la edificación principal, necesitarán para su cambio o remodelación la autorización de los vecinos colindantes en el caso de vallas medianeras y la autorización municipal, previa consulta a la Comunidad de Propietarios, si existiese, de las vallas alineadas a vial o espacio público.

Art. 195.- Alojamientos Aislados y Adosados (N5).

1.- Definición.

Constituyen las zonas N5, y por tanto están sometidas a estas ordenanzas las urbanizaciones de primera residencia anexas al casco urbano así como las urbanizaciones de segunda residencia existentes, o en ejecución, y los nuevos suelos que esta Revisión de las Normas Subsidiarias califican con este tipo de Ordenanzas.

2.- Definición de sub-zonas.

Se definen dos sub-zonas, N5₁ y N5₂ diferenciadas por la tipología de viviendas y la superficie de las parcelas.

3.- Tipo de edificación.

Edificación exenta o pareada, no alineada a vial, en la sub-zona N5₁.

Edificación adosada o en agrupación, no alineada a vial, en la sub-zona N5₂.

4.- Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamiento en propiedad vertical, por ello, sólo se admiten los siguientes usos:

- Alojamientos de propiedad vertical.

- Los definidos en el art. 43 de estas Normas como Usos Residenciales y de Equipo público que tendrán carácter de usos compatibles a excepción de almacenes en edificio exclusivo, y de discotecas o pequeña industria en cualquier posición de la edificación o en edificios exclusivos.

En cualquier caso, es obligatoria la presencia del uso de alojamiento en la edificación.

- Usos prohibidos, los restantes incluyendo el de alojamiento de propiedad horizontal.

5.- Parcela mínima edificable.

En los suelos ordenados anteriormente procedentes de planeamiento aprobado definitivamente ya que figura el mismo recogido en la ficha de normativa particular, se mantienen las determinaciones de parcela mínima establecida por el mismo.

En el resto de los casos la parcela mínima edificable será:

a) Sub-zona N5₁.

La superficie mínima de parcela se fija en 500 m² de suelo debiéndose a la vez poder inscribir un círculo de 15 metros de diámetro.

b) Sub-zona N5₂.

La superficie mínima de parcela será de 2.500 m² y en ella será posible inscribir un círculo de 25 metros de diámetro.

Las nuevas actuaciones previstas en esta subzona requerirán la previa redacción y aprobación de un estudio de detalle para la distribución de volúmenes.

6.- Edificabilidad y ocupación de parcela.

En los suelos ordenados anteriormente procedentes de planeamiento aprobado definitivamente y que figure el mismo recogido en la ficha de normativa particular, se mantienen las determinaciones de edificabilidad y ocupación que establece el planeamiento que la desarrolla, figurando incluso el índice de edificabilidad aplicable en el plano de calificación de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 1.990, así como el número máximo de viviendas.

En el resto de los casos será:

a) Sub-zona N5₁.

Dependiendo de la tipología el índice de edificabilidad será:

- Alojamientos aislados: 0,40 m²t/m²s.
- Alojamientos pareados: 0,80 m²t/m²s.

En consecuencia la ocupación máxima permitida será:

- Alojamientos aislados: 35 %.
- Alojamientos pareados: 65 %.

En aquellas Modificaciones Puntuales de Elementos de las NN.SS. que hayan sido aprobadas definitivamente con anterioridad a esta Modificación Actualización de la Normativa, el índice de edificabilidad máximo asignado y la ocupación serán:

- Alojamientos aislados: 0,45 m²t/m²s.
- Alojamientos pareados: 0,85 m²t/m²s.

En consecuencia la ocupación máxima permitida será:

- Alojamientos aislados: 40 %.
- Alojamientos pareados: 70 %.

b) Sub-zona N5₂.

El índice de edificabilidad será de 0,60 m²t/m²s con una ocupación máxima de la parcela del 40%, debiendo dejarse un patio unitario que cumpla con las condiciones de patio de manzana, de acuerdo con el art. 114 de esta Normativa, a excepción de aquellas manzanas o parcelas, cuyo fondo medio sea inferior a 35 mts., donde por sus dimensiones quedan exceptuadas de la disposición obligatoria del patio.

7.- Altura y número de plantas.

a) Sub-zona N5₁.

La altura máxima permitida será de 7,0 mts., Planta Baja más una planta alta (P.B. +1).

b) Sub-zona N5₂.

La altura máxima permitida será de 7,0 mts., Planta Baja más una planta alta (P.B. +1). Se permitirá una segunda planta alta a modo de torreón, con la condición de que su ocupación, por módulo de

vivienda, no podrá superar el 15% de la superficie construida de la vivienda y retranquearse un mínimo de 3 mts. de la fachada a vial público. No se podrán agrupar más de dos torreones.

8.- Separación a linderos.

Para las dos sub-zonas la edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior al medio de su altura, con mínimo absoluto de 3,00 metros.

9.- Aparcamientos.

Se dispondrán obligatoriamente plazas de aparcamiento en la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

10.- Vallas.

Se establecen las siguientes condiciones de vallas:

- Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 mts. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 mts. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- Vallas medianeras: Se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 mts. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto se podrá sobrepasar dicha altura de valla, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En relación a los muros de contención de tierras se habrá de cumplir lo previsto en el art. 104 de estas normas.

Art. 196.- Alojamiento Aislados (Unifamiliares) (N6).

1.- Definición.

Constituyen las zonas N6, y por tanto están sometidas a estas ordenanzas las urbanizaciones de segunda residencia existentes, o en ejecución, y los nuevos suelos que estas Normas Subsidiarias clasifiquen con este tipo de ordenanza.

2.- Definición de sub-zona.

Se definen cuatro sub-zonas, N6₁, N6₂, N6₃ y N6₄, diferenciadas por sus condiciones de intensidad y edificación, salvo la N6₄ que recoge a aquellas procedentes de planeamiento anterior aprobado definitivamente.

3.- Tipo de edificación.

Para todas las sub-zonas la edificación será exenta o aislada no alineada a vial.

4.- Usos.

El uso dominante es el residencial de alojamientos en propiedad vertical. Se considerarán usos compatibles los siguientes: servicios, oficinas, talleres artesanales, sanitario, asistencial y escolar-educativo, según lo definido en el artículo 44 de la Normativa.

Los usos compatibles habrán de darse conjuntamente con el uso dominante, no pudiendo sustituir al mismo ni prestarse en exclusiva.

Para la autorización de los usos compatibles por parte municipal, se exigirá la autorización expresa de la Comunidad de Propietarios si existiese y de los vecinos colindantes.

Usos prohibidos los restantes incluidos los alojamientos de propiedad horizontal.

5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable, para cada sub-zona, será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Sub-zona	Superficie	Diámetro del círculo inscrito
N6 ₁	400	15
N6 ₂	800	20
N6 ₃	2.000	30
N6 ₄	*	*

* La parcela mínima y sus condiciones será la fijada en el planeamiento anterior, aprobado definitivamente. En el caso particular de la Urb. Pinos de Alhaurín, se permitirá la división de parcela siempre y cuando se cumplan las condiciones recogidas en el P.P.O. referente a superficie y frente de fachada.

6.- Edificabilidad y ocupación de las parcelas.

Los índices de edificabilidad y ocupación para cada sub-zona serán:

Sub-zona	Edificabilidad m ² t/m ² s	Ocupación
N6 ₁	0,40	40 %
N6 ₂	0,35	40 %
N6 ₃	0,18	20 %
N6 ₄	*	*

* Los fijados en el planeamiento anterior, aprobado definitivamente.

7.- Separación a linderos.

Para todas las sub-zonas, a excepción de la N6₄, cuya separación a linderos públicos y privados será la fijada en el planeamiento anterior, aprobado definitivamente; la edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior a la mitad de su altura, con un mínimo absoluto de 3,0 mts. a linderos privados y 4,0 mts. a linderos públicos.

Se permitirá no obstante las edificaciones pareadas, adosadas al lindero privado de cada parcela, con la obligatoriedad de presentación del proyecto conjunto y evitando las medianerías ciegas. Sin que ello pueda suponer un aumento en el número de viviendas por parcela.

8.- Altura máxima y número de plantas.

Para todas las sub-zonas la altura máxima permitida será de 7,0 mts. Planta Baja más una planta alta (P.B. +1).

9.- Aparcamientos.

Se dispondrán obligatoriamente plazas de aparcamiento, bien en la edificación o en el interior de la parcela, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

10.- Vallas.

Para todas las sub-zonas se establecen las siguientes condiciones de vallas.

- Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 mts. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 mts. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.

- Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 mts. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 mts. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasante y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.

La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

En relación a los muros de contención de tierras se habrá de cumplir lo previsto en el art. 104 de estas normas.

No se podrá modificar la topografía natural de la parcela " 1,50 mts., debiendo justificarse mediante los correspondientes perfiles topográficos.

Art. 197.- Alojamientos Aislados (Plurifamiliares) (N7).

1.- Definición.

Constituyen estas zonas aquellas que, en un próximo pasado, han constituido el desarrollo de los cascos urbanos con edificaciones de bloques exentos cuya intensidad de uso del soporte físico no ha sido excesiva.

2.- Tipo de edificación.

Edificación no alineada y exenta.

3.- Usos.

El uso fundamental es el de alojamientos de propiedad vertical.

4.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Superficie (m ²)	Diámetro del círculo inscrito (m)
500,00	20,00

5.- Altura máxima.

Se regulará en función de la posibilidad en cada caso de cumplir el precepto de separación a linderos con un máximo absoluto de tres plantas (10,00 mts.).

6.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

El índice de edificabilidad es de 1,5 m²/m²s.

La máxima ocupación permitida es el 60%.

7.- Separación a linderos.

La edificación se separará a los linderos públicos y privados una distancia igual al medio de su altura con mínimo absoluto de 3,00 mts.

En el caso de que la edificación colindante se haya adosado a medianería, podrá hacerse lo propio en la planta baja de la nueva edificación.

8.- Separación entre edificaciones.

Si se disponen dos o más edificaciones dentro de la parcela, éstas se separarán entre sí una distancia igual a dos tercios de la altura de la mayor.

En el caso particular de que las edificaciones sean de tres o más, y se disponga un espacio libre de edificación en el que pueda inscribirse un círculo de 30 mts. de diámetro, la separación entre ellas podrá reducirse a un medio de la altura de la mayor.

9.- Reservas de aparcamientos.

Se dispondrán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

Art. 198.- Ensanche Marginal (N8).

1.- Definición.

Constituyen, y por tanto están sujetos a la Ordenanza N8, los asentamientos de población en núcleos diseminados o dispersos del núcleo principal, en los que la edificación residencial se ha producido como necesidad secundaria de las labores agrícolas y la implantación de estos ensanches se producen a pie de dichas zonas. Las edificaciones contemplan un uso mixto residencial y de almacenaje de los utensilios de explotación agrícola.

2.- Tipo de edificación.

Adosados y alineados a vial, aunque se permiten determinados retranqueos de la edificación a fin de regularizar la alineación de fachada con las parcelas colindantes, únicamente cuando las mismas no estén alineadas a vial. Igualmente se permite la edificación exenta dentro de la parcela cuando la edificación colindante tenga esta tipología, debiendo en este caso retranquearse de los linderos un mínimo de 2 mts.

3.- Usos.

El uso fundamental es el de alojamiento de propiedad vertical con uso mixto residencial y de almacenaje de productos o utensilios agrícolas.

Asimismo, se consideran compatibles los "residenciales" referidos en las Normas Reguladoras de los usos con excepción de los edificios exclusivos para aparcamientos.

4.- Unidad máxima de actuación.

La unidad máxima de actuación edificatoria será la parcela catastral actual. Se permitirá no obstante, agrupaciones de dos parcelas como máximo.

5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla las siguientes condiciones dimensionales mínimas:

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
100,00	5,00	5,00	5,00

Si se trata de operaciones de nueva parcelación los mínimos serán:

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Ancho fachada (m)	Fondo (m)
125,00	8,00	8,00	15,00

6.- Ocupación de la parcela.

La ocupación máxima por planta será del 80%, salvo la Planta Baja donde se podrá ocupar el 100 %.

7.- Altura máxima.

La altura máxima permitida será de dos plantas (7,00 mts.) sobre la rasante definida según se indica en las Normas Regulatoras de la edificación.

8.- Vuelos.

Se permiten exclusivamente vuelos abiertos (balcones) de ménsula inferior a 0,40 mts. El cerramiento de éstos será liviano y de características diáfanos.

9.- Retranqueos.

No se permiten retranqueos en planta baja, con excepción del retranqueo edificatorio desde el vial previsto en el apartado 2 de este artículo. En plantas altas el retranqueo máximo será de 3,00 metros.

10.- Elementos salientes de edificación.

Se dispondrán de acuerdos con las Normas Regulatoras de la Edificación.

En el caso particular de "anuncios" el vuelo máximo permitido será de 10 cm.

11.- Aparcamientos.

Se dispondrán plazas de aparcamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

Art. 199.- Alojamientos Unifamiliares Aislados (Residencial-agrícola) (N9).

1.- Definición.

Constituyen las zonas N9, y por tanto están sujetos a esta ordenanza las urbanizaciones y parcelaciones exteriores al casco histórico donde coexisten con carácter mixto el uso residencial y el agrícola, denominado comúnmente huerto familiar, así como los ensanches previstos en algún núcleo diseminado o disperso.

2.- Definición de subzonas.

Se definen tres subzonas: N9₁, N9₂ y N9₃, diferenciadas por las superficies de las parcelas y la edificabilidad.

En aquellas zonas no afectadas por expediente alguno de Modificación de las NN.SS. y que en el plano de calificación de la Revisión de las NN.SS. de 1.990, figure la Ordenanza N-9, se habrá de entender que los parámetros de aplicación serán los ahora fijados como N9₃.

3.- Tipo de edificación.

Edificación exenta.

4.- Usos.

El uso fundamental será el de alojamiento de propiedad vertical coexistiendo el uso residencial con el de explotación de pequeña huerta agrícola familiar.

En el caso particular de la Ordenanza N-9 en su grado 3 se permitirá el uso bifamiliar, lo que permitirá la realización de dos viviendas, que habrán necesariamente de formar una única edificación teniendo ambas en común la totalidad de la parcela. En este uso bifamiliar no se permitirá la división de la parcela asignando una porción de terreno a cada una de las viviendas.

Se permiten igualmente los usos definidos como residenciales y de equipo público en el artículo 43 de la Normativa, debiendo los mismos, en caso de producirse, darse conjuntamente con el uso dominante de alojamiento.

No se admiten otros usos.

5.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable será aquella que cumpla los siguientes mínimos dimensionales:

Sub-zona	Superficie	Diámetro del círculo inscrito
N9 ₁	700	20
N9 ₂	1.500	30
N9 ₃	2.500	30

No obstante, aquellas parcelas que a la aprobación definitiva de esta Modificación de las NN.SS. tengan una superficie inferior a la mínima, y se encuentren registradas notarialmente en el Registro de la Propiedad o figuren como parcelas independientes en el Catastro de Urbana actual, tendrán la consideración de parcela mínima, computando a efectos de edificabilidad y ocupación como si la misma tuviese la superficie de la parcela mínima teórica de la subzona que corresponda.

5.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

Sub-zona	Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Ocupación
N9 ₁	0,35	35 %
N9 ₂	0,18	20 %
N9 ₃	0,12	15 %

6.- Separación a linderos.

La edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior a su altura, con un mínimo absoluto de 5,00 metros, salvo en la subzona N9₁ donde se fija una separación a linderos públicos y privados de 3,0 mts.

7.- Altura máxima.

La altura máxima permitida es de dos plantas (7,00 mts.)

8.- Aparcamientos.

Se dispondrán aparcamientos en el interior de la parcela, de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

Art. 200.- Comercial (C).

1.- Definición.

Constituyen estas zonas, y por tanto están sometidas a esta ordenanza, aquellos terrenos zonificados para este uso específico.

2.- Tipo de edificación.

Exenta.

3.- Uso.

El uso dominante es el comercial.

Se permitirán como usos compatibles los residenciales y de equipo público definidos en el artículo 43 de la Normativa, incluyendo el de alojamientos con la limitación de que su superficie sea inferior en todo caso al 5% de la total edificada y ubicados en planta alta, estando obviamente ligados a la actividad principal (vivienda del guarda, etc.).

Usos prohibidos, los restantes.

Cualquier actuación dentro del Uso Comercial habrá de cumplir obligatoriamente con lo dispuesto en la Legislación específica dictada por la Comunidad Autónoma, como la Ley del Comercio en Andalucía

4.- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable ha de cumplir los siguientes mínimos dimensionales.

Superficie (m ²)	Anchura media (m)	Fondo (m)
2.000,00	30,00	30,00

5.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

El índice de edificabilidad es de 1,70 m²t/m²s.

La ocupación máxima edificable permitida es del 85%.

6.- Separación a linderos.

La edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior a su altura, con mínimo absoluto de 5,00 mts.

7.- Altura máxima.

La altura máxima permitida es de P.B. +1 con un máximo de 8 mts.

8.- Reservas de aparcamiento.

Se dispondrán plazas de aparcamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

9.- Criterios de composición.

La edificación se diseñará teniendo en consideración las constantes tipológicas de la zona.

Art. 201.- Hotelero (H).

1.- Definición.

Constituyen, y por tanto están sujetos a la Ordenanza H, las instalaciones hoteleras que se han previsto en la Revisión de las Normas Subsidiarias.

2.- Tipo de edificación.

Edificación exenta.

3.- Usos.

El uso dominante es el hotelero de acuerdo con el art. 43 de estas Normas.

Como usos compatibles, con presencia del dominante, se admiten únicamente el comercial y el de hostelería, con la condición de que su superficie edificable máxima sea inferior al 25% de la superficie construida destinada a un uso hotelero.

Usos prohibidos los restantes.

4.- Parcela mínima edificable.

No se fija parcela mínima edificable en superficie, ya que la actuación habrá de ser sobre la totalidad de los terrenos calificados para esta Ordenanza.

5.- Altura de la edificación y número de plantas.

La altura máxima edificable es de P.B. +2 con un máximo de 10,00 mts. debiendo alcanzar la segunda planta alta con una ocupación máxima del 50% de la planta baja, salvo en actuaciones sobre parcelas superiores a los 10.000 m² donde se podrá aumentar la ocupación hasta el 70%.

6.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

El índice de edificabilidad es de 1,50 m²/m²s.

La ocupación máxima permitida es del 60%.

7.- Separación a linderos.

La edificación se separará de los linderos públicos y privados una distancia superior a su altura, con un mínimo absoluto de 5,00 mts.

8.- Reservas de aparcamientos.

Se dispondrán plazas de aparcamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 54 de estas Normas.

9.- Criterios de composición.

La edificación se diseñará teniendo en consideración las constantes tipológicas de la zona.

Art. 202.- Industrial (I).

1.- Definición.

Constituyen estas zonas, y por tanto están sometidas a este tipo de Ordenanza, aquellos que se han zonificado expresamente fuera del casco y se han delimitado para el uso específico de industrial.

2.- Definición de sub-zonas.

Se definen tres sub-zonas, I1, I2 y I-A, diferenciándose las mismas por el uso permitido, teniendo la I-A un uso ligado a las explotaciones agrícolas.

3.- Tipo de edificación.

Edificación alineada no a vial y adosada.

4.- Usos.

Los usos permitidos para cada una de las sub-zonas será:

a) En la sub-zona I1, el uso dominante es el de pequeña industria, según la definición contenida en el artículo 69 de esta Normativa, así como la industria compatible con los alojamientos definida en el artículo 68 y los almacenes al por mayor. Se considerarán compatibles los usos comerciales, oficinas, almacenes, hostelería, recreativo-relación social, discotecas y salas de fiestas y, dentro de los usos de equipo público, se consideran igualmente compatibles el uso social-cultural, el asistencial, el religioso y el deportivo.

Usos prohibidos los restantes.

b) En las sub-zonas I2, el uso dominante es el de mediana industria según la definición contenida en el artículo 70 de esta Normativa. Se considerarán compatibles todos los usos permitidos para la sub-zona I1, excepto los de equipo público.

Usos prohibidos los restantes.

c) En las subzonas I-A, el uso dominante es el de industria o almacenamiento de productos relacionados con la actividad agraria.

Usos prohibidos los restantes.

Para todas las sub-zonas, solamente se permitirá el uso de alojamiento cuando éstos, de superficie inferior en todo caso al 25% de la total edificada, están obviamente ligados a la actividad principal, (taller familiar, vivienda de guarda, etc.).

5.- Parcela mínima edificable.

Para las sub-zonas la parcela mínima edificable será la que satisfaga las siguientes condiciones dimensionales, en función de la localización en ella de la edificación y su separación a linderos.

Subzona	Superficie parcela (m)	Separación mínima de la edificación a lindero privado (m)	Separación mínima de la edificación a lindero público y alineación obligatoria a vial (m) (1)
I-1	<2000	No obligatoria	6,5
I-2	>2000	3	6,5
I-A	2000	3	6,5

(1) En la zona comprendida entre la fachada de la edificación a vial público, formada por los 6,5 m. de retranqueo, se permitirá la construcción de una pérgola o un porche, que se realizará constructivamente con elementos metálicos ligeros y abierta por sus tres lados. Esta pérgola o porche estará adosada a fachada y podrá ocupar la totalidad o parte de la misma.

Las vallas medianeras de las parcelas en este ámbito tendrán una altura máxima de 2'50 mts. y se formalizarán con materiales ligeros o diáfanos.

Por último, los usos permitidos en esta franja serán complementarios a la actividad principal, no siendo posible su utilización como ampliación de la nave original.

6.- Edificabilidad y ocupación de la parcela.

Para todas las sub-zonas el índice de edificabilidad asignado es de 1,33 m²/m²s, siendo la ocupación máxima permitida del 80%.

7.- Altura mínima de planta y máxima total.

a) Sub-zona I1.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas o 8,0 mts., con una altura máxima en planta baja de 4,50 mts.

b) Sub-zona I2 y I-A

La altura máxima de la edificación será de 10,0 mts. o dos plantas, con una altura mínima en planta baja de 5,0 mts.

8.- Vuelos y elementos salientes de edificación.

En el caso de edificación alineada y adosada podrán disponerse siguiendo lo establecido en las Normas Regulatoras de la edificación, vuelos y elementos salientes de edificación.

9.- Vallas.

La alineación a vial se formalizará con una valla de obra con altura mínima de 1,00 mts. o elevar con materiales ligeros o diáfanos, hasta una altura de 2,50 mts.

10.- Reservas de aparcamiento.

Para la sub-zona I1 se dispondrán plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en la proporción mínima de 1 plaza por cada 80 m² de techo.

Para la sub-zona I2, en el interior de la parcela o dentro de la edificación se dispondrán plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza por cada 100 m²t en parcelas mayores de 500 m² y de una plaza por cada 150 m²t en las menores de 500 m².

TÍTULO VIII

NORMAS DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. 203.- Definición.

Constituyen el Suelo Urbanizable del término municipal de Alhaurín de la Torre los terrenos que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias clasifican como tales y cuya enumeración se efectúa en el cuadro adjunto, de la página siguiente.

En los planos de Estructura General y Orgánica del territorio, y en los planos de Gestión, se definen con precisión los límites del Suelo Urbanizable. Su ordenación y zonificación, a efectos de aplicación de la normativa específica, se grafía en los planos de Calificación.

Art. 204.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

El Suelo Urbanizable clasificado en esta Revisión de las Normas Subsidiarias se ha dividido en sectores, ámbito físico de desarrollo individualizado del mismo, que será objeto de Planes Parciales. Estos los ordenarán de forma detallada y completa, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas y con arreglo a la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

En esta Revisión de las Normas Subsidiarias se asignan a los sectores de Planeamiento sus usos globales y la intensidad de los mismos, así como su régimen general y el de la edificación en particular, imponiéndose además las características mínimas de las dotaciones y servicios a realizar.

NÚCLEO	TIPO	POSICIÓN	SECTORES
Alhaurín de la Torre	Ensanche Residencial	Norte	UR 6 - UR 10
		Sur	UR 16
		Oeste	UR 9
	Urbanización Residencial de transición entre el casco y las Urbanizaciones	Este del casco principal	UR 7
	Urbanizaciones Residenciales delimitadas en sectores	Este del casco principal	UR 1 - UR 2 UR 3 - UR 4 UR 5 - UR 8 UR 11 - UR 12 UR 13 - UR 14
		Oeste del casco principal	UR 17
		Norte del casco principal	UR 15
	Urbanizaciones Residenciales a delimitar sectorialmente. Áreas	Este del casco principal	AUR 1
	Polígono Industrial	Norte	UR - PI 1

Art. 205.- Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación.

Corresponde a los Planes Parciales el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

- División del sector en polígonos para su ejecución, indicando el sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Zonificación de las reservas para equipamientos públicos y áreas libres en la proporción mínima que se fije en esta Revisión de las Normas Subsidiarias y en todo caso en el Reglamento de Planeamiento.
- Características y trazado de las infraestructuras.

- Evaluación económica del total de la ejecución de la urbanización.
- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.

Si son urbanizaciones de carácter particular contendrán, además, las siguientes:

- Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.
- Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.
- Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

Art. 206.- Modificación de las determinaciones de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de esta Revisión de las Normas Subsidiarias. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos de la Revisión de las Normas Subsidiarias, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación. En ningún caso se aceptará ésta si cambia substancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable que la marcada por las Normas Subsidiarias, por accesibilidad, características topográficas, etc.

La citada Modificación de Elementos podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Art. 207.- Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.

Para completar, o en su caso adaptar, las determinaciones de los Planes Parciales y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el art. 14 de la Ley del Suelo y art. 65 del Reglamento de Planeamiento. En ningún caso se podrán establecer alineaciones distintas a las del P.P., reducir las anchuras de los viales o terrenos de cesión o incrementar al aprovechamiento en el sector.

Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial. En ese caso se asignarán desde éste al menos los siguientes parámetros al área objeto del Estudio de Detalle:

- Densidad expresada en número máximo de alojamientos si el uso es residencial.
- Edificabilidad en m²t/m²s y superficie construida máxima en m²t.
- Tipología edificatoria.
- Ocupación máxima y porcentaje mínimo de espacio libre unitario.

Art. 208.- Plazos para el desarrollo del Suelo Urbanizable.

Sin perjuicio de los plazos que para los Planes Parciales se marcan en su Normativa Específica, se fija un tope máximo para la presentación de los mismos de dos años desde la aprobación definitiva de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Los Planes Parciales podrán presentarse para aprobación, como mínimo, simultáneamente con estas Normas de los que son desarrollo.

CAPÍTULO 2.- EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. 209.- Ejecución del Suelo Urbanizable.

Para la ejecución del Suelo Urbanizable, es preceptiva la previa aprobación definitiva del Plan Parcial del sector correspondiente.

La ejecución de los planes parciales se realizará por polígonos completos, que han de cumplir las condiciones del art. 117.2 de la Ley del Suelo.

La división en polígonos deberá estar contenida en el propio Plan Parcial. De no ser así podrán delimitarse de oficio o a instancia de los interesados en la forma descrita en el art. 118 de la Ley del Suelo y 38 del Reglamento de Gestión.

Art. 210.- Cargas de los propietarios de los polígonos.

Con carácter general, los propietarios de suelo incluidos en un polígono de suelo urbanizable estarán sujetos a las siguientes cargas:

- Efectuar al Municipio las cesiones de terrenos que se establecen en la Ley del Suelo y sus reglamentos, a saber:

* Superficie total de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo, centros culturales y docentes y restantes servicios en la proporción que fijen esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

* Suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, salvo indicación en contrario en la ficha del sector o Convenio Urbanístico.

- Sufragar los costes de urbanización.

* Obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, ajardinamiento y arbolado de parques y zonas verdes, en la forma descrita en la Ley.

* Las indemnizaciones a propietarios e inquilinos de instalaciones que hayan de derribarse para la correcta ejecución del Plan.

* Importe de los gastos de redacción y tramitación de Planes Parciales y proyectos de urbanización y reparcelación o compensación.

Art. 211.- Realización material de las cargas.

La realización material de las cargas descritas significará la ejecución del polígono. Esta podrá llevarse a cabo por cualquiera de los tres sistemas de actuación descritos en la Ley: Compensación, Cooperación y Expropiación.

Art. 212.- Sistema de compensación.

El Sistema de Compensación, la gestión y ejecución de la urbanización del polígono la realizan los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro. Para ello, deberán constituirse en Junta de Compensación (salvo que sea un solo propietario), que será la responsable ante la Administración de la urbanización completa del polígono.

En dicho sistema para el justo reparto de cargas y beneficios, la Junta de Compensación redactará el oportuno Proyecto de Compensación, que será aprobado por el Ayuntamiento, en el que se localizará la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio, y en el que se adjudicarán las fincas resultantes, tras el reparto equitativo de las cargas.

En este sistema la cesión de Derecho al Ayuntamiento, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, será tras la aprobación del proyecto de compensación, si bien podrán ser

ocupados para la ejecución de las obras de urbanización, aún no habiendo sido recibidas por el Ayuntamiento.

Los viales deberán ser entregados antes de 3 meses desde la recepción definitiva por la Junta de Compensación.

Art. 213.- Sistema de Cooperación.

En el Sistema de Cooperación, la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los propietarios del suelo.

Para ello, es preceptiva la reparcelación previa, salvo cuando ésta no sea necesaria (art. 73 Reglamento de Gestión), para la nueva división ajustada al Plan del conjunto de terrenos del polígono, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a sus derechos y al Ayuntamiento en la parte que corresponda conforme a Ley.

Habrà de redactarse para ello un proyecto de reparcelación, que de no hacerse de forma voluntaria a los tres meses de la aprobación definitiva de la división en polígonos del sector, (puede tramitarse dicho proyecto simultáneamente al Plan Parcial), será redactado de oficio por el Ayuntamiento en seis meses y que será sobre quien recaigan las sucesivas aprobaciones, tras las informaciones públicas y audiencias a interesados descritas en la Ley.

Los costes de la urbanización serán repartidos entre los propietarios en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas en la reparcelación, y habrán de pagarse anticipadamente al Ayuntamiento por importe igual a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes.

En este sistema de actuación, la cesión de derecho de los terrenos de cesión obligatoria y patrimonio se produce tras el acuerdo reparcelatorio expresado en escritura pública, una vez aprobado el proyecto de reparcelación.

Art. 214.- Sistema de Expropiación.

En el Sistema de Expropiación, es la Administración la que ejecuta la urbanización sobre terrenos, ya de su propiedad, obtenidos por expropiación forzosa.

Para ello habrá de aprobar primero la delimitación del polígono de expropiación.

Luego podrá optar por la expropiación individualizada, en cuyo caso regirá la Ley de Expropiación Forzosa, o el procedimiento de tasación conjunta para lo cual habrá de formar expediente de la forma descrita en el Art. 202 y siguientes del Reglamento de Gestión, que será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo tras las informaciones pertinentes.

Art. 215.- Elección del Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación, está determinado en esta Revisión de las Normas Subsidiarias que ha tenido en cuenta para su elección las necesidades de suelo y urgencia de su urbanización, medios económico-financieros de la Administración, la colaboración estimada de la iniciativa privada, la estructura de la propiedad del suelo etc.

Art. 216.- Cambio de Sistema de Actuación.

El incumplimiento de los plazos, para la puesta en marcha de un sector, facultará a la Administración para el cambio del sistema de actuación.

En cualquier caso, si a los seis meses de aprobado definitivamente el Plan Parcial que contuviere la elección del sistema de compensación (o reflejara el ya elegido en las Normas), no se ha redactado el Proyecto de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación (previo requerimiento a los 3 meses), el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por el de cooperación.

Asimismo, el incumplimiento de las obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, podrá dar lugar a la aplicación del sistema de expropiación.

Art. 217.- Urbanización y plazos.

Para todos los sistemas de actuación, es previo a la ejecución de las obras de urbanización la redacción de un Proyecto de Urbanización, que será aprobado inicial y definitivamente por el Ayuntamiento tras la información al Público.

Las obras de urbanización de la primera etapa de cada polígono del suelo urbanizable, deberán comenzar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y en vías de ejecución en los siguientes plazos máximos:

- Con Sistema de Compensación: 18 meses.
- Con Sistema de Cooperación: 24 meses.
- En ambos sistemas, cuando no sea necesario el proyecto de reparcelación o la constitución de la Junta de Compensación: 12 meses.

Las siguientes se ajustarán en el tiempo al plan de etapas previsto en el propio Plan Parcial que se redactará teniendo en cuenta que, en cualquier caso, las obras de urbanización han de estar en avanzado grado de ejecución, siempre superior a 1/2 del total antes del plazo fijado para la revisión de estas Normas.

Cualquier incumplimiento de estos plazos así como de las demás cargas por parte de los propietarios podrá dar lugar, además de al ya referido cambio de sistema, a la desclasificación del suelo en la revisión de esas Normas Subsidiarias.

Art. 218.- Conservación.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (Art. 67 R.G.), salvo que estas Normas o los respectivos Planes Parciales, o determinadas disposiciones legales, impongan dicha obligación a los propietarios de los terrenos del sector o polígono, en cuyo caso habrá constituirse la Entidad Urbanística colaboradora de Conservación correspondiente, en la que se integrarán aquéllos.

Art. 219.- Parcelación.

Toda parcelación urbanística, está sujeta a licencia previa que no podrá concederse, en suelo urbanizable, hasta tanto no haya sido aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente.

En esta Revisión de las Normas Subsidiarias se obliga a los Planes Parciales a la delimitación de los polígonos y a fijar sus sistemas de actuación. Por tanto, el inicio del expediente de reparcelación o compensación corresponderá a la aprobación definitiva del Plan Parcial; tal inicio conlleva la suspensión de licencias de parcelación hasta tanto no se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación o de compensación.

En consecuencia, caso de ser necesaria la reparcelación o compensación no podrán concederse licencia de parcelación hasta tanto se apruebe definitivamente el proyecto de reparcelación o compensación y haya sido otorgado por el Ayuntamiento (organismo que aprueba), escritura pública o documento administrativo, que habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

En dicha inscripción, se harán constar las cargas y gravámenes que subsistan o se establezcan sobre las fincas resultantes, en particular la cuantía del saldo de liquidación.

Las fincas adjudicadas quedarán por tanto afectadas al cumplimiento de dichas cargas, de las cuales tendrán afeción preferente al pago del saldo de liquidación.

Cualquier parcelación realizada sobre dichas fincas implicará por tanto la continuación de la afeción en las parcelas resultantes, que no será cancelada por transmisiones de dominio.

En los contratos de compra-venta de las parcelas resultantes de una licencia de parcelación, habrá de hacerse especial referencia a la afección del pago del saldo de liquidación con que cuenta la parcela y que consta en el Registro de la Propiedad.

En el caso del sistema de Compensación, habrá de hacerse constar asimismo, si es el comprador o el vendedor el que a seguir formando parte de la Junta de Compensación con las cargas correspondientes; si la posibilidad de incorporación a la misma, con posterioridad a su constitución, está contemplada en sus estatutos.

Art. 220.- Concesión de licencias para la edificación.

En suelo urbanizable no serán concedidas licencias de edificación hasta tanto no se aprueben definitivamente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización y concurran los siguientes requisitos: (Art. 41 y 42.2 de R.G.).

- Que estén aprobados los proyectos de reparcelación o compensación correspondientes.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la parcela, ésta contará con todos los servicios para tener la condición de solar.

Para garantizar que a la finalización de las obras de edificación estarán terminados dichos servicios, el Ayuntamiento exigirá aval por el importe integro de las obras necesarias para acceder y dar suministro a la parcela.

- Que en la solicitud de Licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta estar concluida la obra de urbanización.

Art. 221.- Ocupación de la edificación.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

Art. 222.- Caducidad de la Licencia.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la Licencia, sin derecho a indemnización.

Art. 223.- Obras e instalaciones provisionales.

En tanto no se aprueben Planes Parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones, excepto las de infraestructura del territorio, Sistemas Generales, y obras de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización (Art. 58.2 L.S. y 42 de R.G.).

Art. 224.- Plazos para la edificación.

Los propietarios de las parcelas resultantes de la ejecución del suelo urbanizable, deberá emprender la edificación dentro del plazo fijado en estas Normas Subsidiarias, o en el propio plan de etapas del Plan Parcial, si éste lo incluyera, en su caso.

En todos los casos deberá emprenderse la edificación dentro de los 3 años siguientes a la recepción provisional por el Ayuntamiento de las obras de urbanización (Art. 154.2.b de la Ley del Suelo).

CAPÍTULO 3.- NORMAS PARA LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.

Art. 225.- Normas Generales.

Se establece a continuación la normativa general que deberán cumplir los Planes Parciales que desarrollen los sectores del suelo urbanizable, sin perjuicio de las determinaciones previstas en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

Art. 226.- Compromisos.

Los Planes Parciales que desarrollen urbanizaciones de iniciativa particular, además del resto de determinaciones, deberán establecer los compromisos que hubieren de contraer los urbanizadores con el Ayuntamiento y los futuros particulares, que habrán de referirse a:

- 1.- Entre urbanizador y Ayuntamiento.
 - Plazos de ejecución de las obras de urbanización, según etapas previstas, y de implantación de los servicios, para ser recibidas definitivamente por el Ayuntamiento.
 - Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones impuestas por la Ley.
 - Conservación de la urbanización, sujeto de la misma y duración del período.

- Previsiones sobre el momento en el que el Ayuntamiento podrá ocupar de hecho los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita en cada etapa, sin perjuicio de la facultad que la Ley le otorga de la cesión de derecho tras la aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación.
- Compromiso explícito de cesión al Ayuntamiento de la propiedad de la red viaria y zonas verdes del Sector (Código Civil).
- Garantías, por importe del 6% del costo de la implantación de los servicios, del exacto cumplimiento de dichos compromisos.
- En aquellos suelos que para la realización de las obras de Urbanización necesarias para su puesta en marcha se haga preciso circular por calles de urbanizaciones aún no recepcionadas por el Ayuntamiento, se habrá de presentar ante el mismo una fianza por importe del 5% del coste de la implantación de los servicios, a fin de asegurar las reparaciones que devuelvan a su estado primitivo las vías que se utilicen. La fianza citada será devuelta por el Ayuntamiento cuando por la oficina Técnica Municipal se compruebe la subsanación de lo deteriorado, en caso contrario la fianza será ejecutada por el Ayuntamiento que acometerá las obras de reparación, a costa del promotor en el caso que la fianza no cubra la totalidad del importe de las obras necesarias.

2.- Entre urbanizador y futuros propietarios.

- Compromisos de que, en los contratos de compra-venta, figurará explícitamente quién se hace cargo de la urbanización y demás cargas que afecten a la parcela correspondiente, sobre todo en lo referente al pago del saldo de la cuenta de liquidación (en el sistema de cooperación), o en lo referente a la incorporación a la Junta de compensación (en el sistema de compensación).
- En el caso de que el vendedor siga haciéndose responsable de dichas cargas, plazos en los que, según la etapa de ejecución que le corresponda, habrá de estar concluida la urbanización del tramo en que se ubica la parcela, y en su caso (sistema de compensación) recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- En los mismos contratos habrán de figurar los compromisos que el Plan Parcial establece sobre el sujeto de la conservación de la Urbanización, así como del comienzo y duración de período.
- Habrá de explicitarse el grado de urbanización a que se compromete el vendedor, respecto a los terrenos objetos de la venta, que nunca podrá ser inferior al previsto en el proyecto de urbanización correspondiente, y que habrá de definirse en cuanto a:

* Acometidas previstas a la parcela de los distintos servicios, con sus características, incluyendo arquetas y demás instalaciones.

* Condiciones de utilización de los servicios.

* Servidumbres que puedan afectarles.

Art. 227.- Asignación de usos globales. Régimen general de uso y edificación.

Se prevén en estas Normas, los usos residencial e industrial, según se asignan para cada sector en las fichas particulares.

En dichas fichas se fija la densidad otorgada para cada sector del suelo residencial, así como otras condiciones de aprovechamiento y ordenación a que deberán ajustarse los respectivos Planes Parciales.

Corresponde a los Planes Parciales la asignación pormenorizada de usos de acuerdo con las condiciones fijadas en las fichas, así como la regulación de la edificación que vendrá referida en las condiciones particulares a alguna de las Normativas tipo que se establecen en estas Normas Subsidiarias para la totalidad del suelo urbano y urbanizable.

Entre las condiciones impuestas desde esta Revisión de las Normas Subsidiarias, figuran, para algunos sectores, la obligatoriedad del trazado básico de la red viaria así como de la localización de las reservas, en base a la función estructurante que dicha ordenación puede dar al desarrollo de la ciudad. En estos casos, es misión del Plan Parcial adecuar a su escala dicha ordenación. Si como consecuencia de dicha adecuación, resultaran pequeñas modificaciones que no alteraran su concepto (y que en cualquier caso habrían de estar justificadas), no será necesaria una modificación de elementos de las Normas, para su tramitación.

Cuando se asignen aprovechamientos medidos en edificabilidades brutas, se entenderá siempre que en ellos no se contabilizan las correspondientes a los equipamientos públicos, cuya edificabilidad se regula con carácter general para cada tipo de equipamiento. De este modo la edificabilidad bruta absoluta será la suma de la asignada y la correspondiente a los equipamientos.

Art. 228.- Reserva de áreas libres y equipamientos públicos.

En las fichas particulares y en el suelo de características y dotaciones se fijan las reservas mínimas para cada sector. En algunos casos se localizan además en planos.

En caso de alguna discrepancia en la cuantificación de dichas reservas, se entiende que prevalecerán las de mayor cuantía, sin perjuicio de las que el Anexo del Reglamento de Planeamiento fija, que se entenderán, en todos los casos, como mínimas.

La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y equipamientos públicos, a excepción de los que expresamente se grafían, se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

- Los terrenos destinados a recibir las áreas libres y equipamientos tanto particulares como de cesión obligatoria, tendrán localización agrupada y central en el área de la actuación.
- La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.
- Los citados terrenos para equipamientos se organizarán precisamente alrededor de las áreas libres (jardines y áreas de juego para niños), de forma que las calles perimetrales a éstas constituirán su acceso principal.

Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios, adecuados al uso e intensidad a que correspondan, así como organizados y diferenciados sobre red viaria completa y asimilada a la trama del resto de la urbanización y a la del núcleo urbano del que ésta se supone extensión, en su caso.

Los terrenos destinados a áreas libres presentarán una pendiente media máxima inferior al 20%; siendo, al menos, la mitad de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 10%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 5%.

En los terrenos destinados a la edificación de los equipamientos públicos, la pendiente máxima absoluta no podrá exceder del 15%. Dicha condición será igualmente aplicable a las parcelas destinadas a la reserva del 10% de aprovechamiento medio del sector.

Los terrenos reservados para jardines, dentro del sistema de áreas libres, presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.
- Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

El ajardinamiento de los terrenos citados se determinará con arreglo a lo dispuesto en el Título VI, Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Normativa.

El Plan reflejará en el capítulo y planos de información el arbolado preexistente, estableciendo las condiciones para su conservación. Asimismo justificará debidamente los motivos que hagan necesaria, en su caso, la desaparición de la totalidad o parte del conjunto.

Los equipamientos comunitarios, categoría genérica que incluye a todos los definidos como de "equipo público" en las Normas Regulatoras de los usos, excepto las Areas Libres, tienen compatibilidad de uso entre sí. Por tanto aunque, en satisfacción de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, se les asigne un uso desde el Planeamiento Parcial, será posible su utilización alternativa por el Ayuntamiento en función de las necesidades colectivas, siempre que se demuestre que no quedan infradotadas determinadas zonas de la ciudad.

Art. 229.- Red Viaria.

De acuerdo con estas Normas y las técnicas de urbanización, en su caso, el Plan Parcial determinará las características técnicas y de trazado de la red viaria secundaria interior al sector. En muchos de los casos, el trazado vendrá impuesto obligatoriamente desde esta Revisión de las Normas Subsidiarias, correspondiendo entonces al Plan Parcial su adaptación al terreno, según se ha descrito en el capítulo anterior.

El Plan definirá no sólo las alineaciones de red viaria, sino también de la edificación. En el caso de no coincidir ambas, deberán ser dictadas normas de cerramiento de parcela.

Se garantizará el acceso rodado a todas las edificaciones, pudiendo éstas, en todo caso, dar frente a zonas ajardinadas, a cuya vía exterior vendrá referida tal obligación.

En los planes parciales que desarrollen suelos de extensión de casco, se prohíben expresamente las calles en fondo de saco.

Se evitarán codos en el trazado viario, debiendo formar éste una trama con salidas en las dos direcciones longitudinal y transversal.

El Plan preverá, incluyéndolo en el capítulo presupuestario de obras y jardinería, la instalación de elementos arbóreos, que será obligatoria para las calles de más de 10 mts. de anchura, haciendo expresa referencia:

- Descripción del tipo de elementos y nº/10 m. lineales.
- Determinación de la edad, o porte, mínimos para su plantación.
- Caudal mínimo de riego e instalación necesaria (según especies).
- Situación de las plantaciones respecto a fachadas de las edificaciones y calzada de tráfico rodado (en relación al diámetro de la copa).

- Condiciones mínimas de terminación del resto de la superficie de acera no enlosetada (en su caso): sub-base, material de acabado, compactación.

Las condiciones de instalación de mobiliario urbano en las vías de ancho superior a 10 mts., que se habrán de incluir en el capítulo presupuestario correspondiente, serán como mínimo:

- Colocación de una papelería para uso público cada 25 mts. medidos según lo anterior.-
Previsión de espacio y colocación de contenedores de basura en número adecuado.

En los puntos de cruce para peatones de todas las vías, se dispondrán rampas para el tráfico de vehículos de disminuidos físicos de ancho mínimo de 1 mt.

Art. 230.- Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas de aparcamientos previstas según el art. 53 de estas Normas. Además de éstas se ubicarán las señaladas en las Ordenanzas Generales de Uso y Edificación de estas Normas Subsidiarias o se impondrá la obligación expresa de disponerlas dentro de la parcela en las Ordenanzas de Uso y Edificación del Plan Parcial.

Sólo se permite la ubicación al aire libre, en lugar anejo a la vía pública, de la mitad de las plazas necesarias sin contar las ligadas al uso concreto de los edificios que se fije, como anteriormente se cita, en las Ordenanzas de estas Normas. Al menos la otra mitad de las primeras y estas segundas deberán quedar en el interior de las parcelas, en espacios abiertos o cubiertos, o en edificio destinado a tal fin exclusivamente.

Las reservas al aire libre deberán situarse en lugares cercanos a la edificación. No se permiten plazas de aparcamiento con más anchura que la que da una vía de doble sentido con aparcamientos en batería a cada lado. En todo caso no podrán disponerse grupos de aparcamientos continuos de más de 25 vehículos a cada lado de la vía de acceso si la disposición es en batería y oblicua, ni de más de 12 vehículos si se sitúan en hilera.

La dimensión de las plazas, en suelos de uso industrial y comercial, habrá de tener en cuenta las características y tamaños de los vehículos propios de su uso.

Todo ello, sin perjuicio de lo que el Anexo de Reglamento de Planeamiento prevé, que se entenderá como mínimo, o en las Normativas de edificación que les sea de aplicación, o con carácter general en la regulación específica del uso de aparcamiento, contenida en el Capítulo 3 del Título III de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Art. 231.- Características mínimas de los servicios.

Se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en los siguientes párrafos sin perjuicio de las señaladas en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de esta Normativa Urbanística.

1.- Abastecimiento de agua.

El Plan Parcial deberá indicar las fuentes de abastecimiento, el caudal disponible, y esquema de la red de distribución prevista.

En caso de derivación de la red municipal existente con anterioridad, habrá de aportarse estudio justificativo sobre la suficiencia de caudal y presión en la acometida prevista, y, en su caso, las condiciones para las mejoras necesarias, que habrán de referirse a la ampliación, reforma o sustitución de las captaciones, almacenamiento y distribución que estén afectadas por la puesta en servicio de la nueva actuación urbanística.

En consecuencia, el Plan Parcial incluirá los compromisos para su realización y las garantías subsiguientes.

Aparte del citado estudio se incluirá certificado municipal en el que se acepte la conexión a la red municipal, la soluciones aportadas para la misma y las garantías de realización de las mejoras, en su caso.

Si fuese preciso para abastecer de agua al sector, realizar obras de captación, habrá de justificar que los aforos, realizados en estiaje, posibilitan el suministro del caudal retenido.

2.- Saneamiento.

El Plan Parcial deberá indicar el esquema jerarquizado de la red de saneamiento, el vertido y, en su caso, el sistema de depuración necesario.

En el caso de vertido a la red general se presentará estudio justificativo de la capacidad de la misma para soportarlo, considerando un caudal aportado igual al de abastecimiento dividido en 10 horas. Si no fuese admisible se plantearán las obras de mejora o ampliación de la red general necesarias, así como los compromisos para la realización de las mismas y garantías subsiguientes.

Aparte del citado estudio se incluirá certificado municipal en el que se acepte el vertido a la red, las soluciones de mejora propuestas y las garantías de realización. En su caso, si fuesen precisas medidas de depuración previas al vertido a la red municipal, éstas se señalarán en el estudio antes citado, así como los compromisos de su ejecución y garantías. En este caso el certificado municipal incluirá la aceptación de los mismos.

En el caso de vertido a cauce público, se habrá de contar con el informe favorable del organismo competente, adoptándose las medidas de depuración que procedan o éste indique.

3.- Energía eléctrica y alumbrado público.

El Plan Parcial señalará la fuente de la misma, la capacidad de los centros de transformación, y las líneas existentes o que se proyecten.

La disposición de la red, habrá de estar autorizada y garantizada por la Compañía Suministradora, la cual fijará las condiciones técnicas ejecución de las obras e instalaciones y autorizará en caso de actuación sobre la red existente, su desvío o entubado.

La dotación mínima a prever será de 3,3 Kw por vivienda.

Tanto las líneas de distribución como las de Alta Tensión, en suelo urbanizable, serán enterradas, y los centros de transformación subterráneos, integrados en la edificación o exentos en ese orden de prioridad. La localización exenta de los centros de transformación habrá de justificarse, así como su forma que deberá integrarse en el ambiente circundante.

La red de alumbrado, será, asimismo, enterrada e independiente de la red general de distribución.

Art. 232.- Obligatoriedad de determinadas obras de conexión.

En algunos casos, que se reflejan en la Normativa Particular serán de ejecución obligatoria, por los propietarios del suelo urbanizable, determinados tramos de red viaria o de servicios, con arreglo a los parámetros que se fijan, para la adecuada conexión con los colindantes y el resto de la ciudad. De este modo, habrá casos en que una parte de la red viaria y servicios, vendrá predeterminada por el Planeamiento superior y el Ayuntamiento, mientras que la otra se proyectará en el Plan Parcial correspondiente.

Art.233.- Control de calidad en la ejecución de las obras de urbanización.

A efectos de comprobación de la adecuación de las obras de urbanización a las características técnicas y constructivas previstas en el proyecto de ese carácter, el Ayuntamiento solicitará a centros o empresas homologados la realización de los ensayos pertinentes.

El coste de dichos ensayos correrá a cargo del promotor de la urbanización, cifrándose su importe en el 2 por 100 del presupuesto de urbanización estimado.

Con antelación a la iniciación de las obras de Urbanización, se procederá a su liquidación y abono en la Caja Municipal, siendo el citado abono requisito indispensable para la obtención de

la Licencia de Obras de Urbanización, que se tarificará independientemente de acuerdo con la tasa vigente.

Art. 234.- Plan de Etapas.

El Plan Parcial establecerá un Plan de Etapas para la realización de las obras de urbanización de acuerdo con las previsiones sobre desarrollo de la edificación y sus dotaciones. Las características de las redes de servicios y los Sistemas de Actuación previstos. El Plan de Etapas contendrá las determinaciones del Art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

La primera etapa comenzará, dentro de los plazos máximos, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial, que se marcan en el Art. 217 de estas Normas.

Para el comienzo de las siguientes etapas será necesario haber puesto en servicio las redes fundamentales viaria, de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las etapas anteriores y, en los casos en que se fije en la Normativa particular, un cierto grado de consolidación por la edificación.

Así mismo, será necesario el poder disponer, y por tanto libres de ocupación, de los terrenos de cesión obligatoria, de dichas etapas.

Que pueda producirse dicho inicio requerirá el informe de la Oficina Técnica Municipal, o la asistencia técnica subsidiaria, en el que se acredite si se han cumplido las anteriores.

La duración de cada etapa vendrá determinada en plazos concretos desde su inicio, señalando, en su caso, los supuestos que pudieran alterar las previsiones temporales.

En cualquier caso, y salvo determinaciones concretas de las fichas particulares de los sectores, el Plan de Etapas habrá de ajustar sus previsiones en el tiempo al plazo de revisión de estas Normas, en el cual deberá haberse urbanizado al menos el 50 por 100 del total del sector.

El incumplimiento de estos plazos dará lugar a la pérdida por el promotor de la garantía económica depositada, así como de la facultad de urbanizar, que se trasladará subsidiariamente al Ayuntamiento, que procederá seguidamente a la ejecución por alguno de los Sistemas de Cooperación o Expropiación: por sí mismo, recurriendo a otros órganos de la Administración, o creando Sociedades mixtas.

Asimismo, y con independencia de la Revisión prevista de estas Normas, por un P.G.O.U., podrán modificarse éstas en orden a la desclasificación como urbanizable de los terrenos.

La elección de algunas de estas alternativas dependerá de la capacidad económica del Ayuntamiento y la necesidad social de la actuación urbanística.

El Plan Parcial podrá también incluir Plan de Etapas de Edificación, el cual deberá tener en cuenta los plazos forzosos para edificar fijados en la Ley del Suelo (Título IV sección 1ª).

Art. 235.- Normas Particulares.

En las fichas particulares, sector a sector, se determinan las características de cada uno de ellos.

Las superficies de los sectores se han calculado mediante medición sobre planos, por lo cual pueden exigir variaciones con respecto a la realidad que el Plan parcial justificará en su caso.

Los usos asignados se dividen en:

- Residencial ensanche. Constituido por los crecimientos del núcleo existente para usos residenciales.
- Industrial y de servicios. Constituido por los asentamientos previstos para pequeña industria y servicios.

El tipo de edificación corresponde a los definidos en las Normas Regulatoras de la edificación, remitiéndose a las Ordenanzas del suelo urbano en cuanto a tipología.

La densidad se fija en alojamiento/Ha. Cada alojamiento se supone constituido por 4 habitantes a los efectos del dimensionado de los servicios urbanísticos.

El número máximo de viviendas se calculará conforme a lo dispuesto en el art. 94 de estas Normas.

Para el desarrollo y ejecución del Planeamiento se fijan unos plazos que, expresados en meses, se refieren a la presentación de cada documento.

TÍTULO IX

NORMAS PARA LAS ÁREAS DE SUELO APTAS PARA LA URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES, EJECUCIÓN Y EDIFICACIÓN.

Art. 236.- Definición.

Constituyen las Áreas de Suelo Aptas para la Urbanización del término municipal de Alhaurín de la Torre los terrenos que la presente Revisión de las Normas Subsidiarias clasifican como tales.

En los planos de Estructura General y Orgánica del territorio, y en los planes de Gestión, se definen con precisión los límites de las Areas de Suelo Aptas para la Urbanización. Su ordenación y zonificación, a efectos de aplicación de la normativa específica, se grafía en los planos de calificación.

Art. 237.- Desarrollo de las Áreas de Suelo Aptas para la Urbanización.

La Área de Suelo Aptas para la Urbanización, clasificadas en esta Revisión de las Normas Subsidiarias se desarrollan de acuerdo con el Título VIII de estas Normas una vez que se haya aprobado definitivamente la delimitación sectorial del Área.

A las Áreas Aptas para la Urbanización se ha asignado por estas Normas sus usos globales y la intensidad de los mismos, su régimen general y el de la edificación en particular.

Art. 238.- Determinaciones de la Delimitación Sectorial.

Como paso previo al desarrollo de la zona por los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, se habrá de tramitar la Delimitación Sectorial, que habrá de tener en cuenta tanto lo ordenado en la normativa particular del Área en cuestión, como una distribución de las reservas previstas de Equipamiento y Áreas Libres, pudiendo para ello, ya que la zonificación prevista no es vinculante, plantear una nueva ordenación en la que se intentará agrupar las Areas Libres y zonas de Equipamiento.

Las vías primarias y de penetración previstas en la Revisión de las Normas Subsidiarias no se podrán alterar.

Art. 239.- Edificación en las Areas de Suelo Aptas para Urbanizar.

Hasta tanto no se apruebe la Delimitación Sectorial del Área, el régimen normativo para la clasificación será el contemplado en el Suelo No Urbanizable Común.

Una vez aprobada la Determinación Sectorial, se estará a lo previsto en el Capítulo 2 del Título VIII, de Normas del Suelo Urbanizable.

Art. 240.- Normas Particulares.

En la ficha particular, se determinan las características del Área de Suelo Apta para la Urbanización.

Las superficies del Área se han calculado mediante medición sobre planos, por lo cual pueden existir variaciones con respecto a la realidad que se justificará en su caso.

El uso asignado es el Residencial urbanización. Constituido por las urbanizaciones de segunda residencia.

El tipo de edificación corresponde a los definidos en las Normas Regulatoras de la edificación, remitiéndose a las Ordenanzas del Suelo Urbano en cuanto a tipología.

La densidad se fija en alojamiento/Ha. Cada alojamiento se supone constituido por 4 habitaciones a los efectos del dimensionado de los servicios urbanísticos.

El número máximo de viviendas se calculará conforme a lo dispuesto en el Art. 94 de estas Normas.

TÍTULO X

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 241.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o de otra naturaleza o por razón del modelo territorial elegido, la presente Revisión de las Normas Subsidiarias clasifica dentro de esa categoría, al objeto de preservar.

En los planos de Estructura General y Orgánica del territorio se define la delimitación del Suelo No Urbanizable y sus diferentes clases.

Art. 242.- Desarrollo del Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas, no obstante se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos:

- Establecimiento o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.
- Actuaciones de la Administración, no previstas en las Normas Subsidiarias, sobre el S.N.U.
- Establecimiento de medidas de protección en áreas, señaladas o no en estas Normas Subsidiarias, por los Organismos competentes.
- Establecimiento de usos, autorizados por estas NN.SS, supongan un cambio substancial del territorio o parte de él. En particular los "campings" y las industrias de gran tamaño están sujetos a este precepto.
- En desarrollo de las previsiones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, en lo que afecte al municipio de Alhaurín de la Torre.

Art. 243.- Limitaciones.

El Suelo No Urbanizable estará sujeto a las determinaciones que se prevén en esta Revisión de las Normas Subsidiarias, en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga subsidiariamente y a las limitaciones que con carácter general señala el artículo 86 de la Ley del Suelo.

Art. 244.- Parcelación y segregación.

Todas las parcelaciones y segregaciones están sujetas a licencia. No se permiten parcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan la parcela mínima edificable señalada en estas Normas Subsidiarias, si se pretendiere actuación edificadora sobre ellas, o diese lugar a la formación de núcleo de población, de acuerdo con el artículo siguiente de esta normativa.

Se prohíbe expresamente las parcelaciones urbanísticas definidas en el art. 94.1 de la Ley del Suelo.

Art. 245.- Núcleo de población.

A los efectos del artículo 86 de la Ley del Suelo y 36 Reglamento de Planeamiento, se considerará constituido núcleo de población cuando concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

1.- Superficie de las parcelas.

Dará lugar a la formación de núcleo de población la parcelación, con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas y cuyo loteamiento no sea procedente de herencia, en lotes menores de 5.000 m².

2.- Existencia de Infraestructuras.

Cuando existan realizadas en la zona conducciones de agua potable, alcantarillado y electrificación con acometidas individuales por parcelas y con captación y transformación común a todas ellas, que no estén previstas en Plan o Proyecto alguno aprobado por la Administración Municipal.

3.- Accesos.

Lugares que cuenten con accesos señalizados exclusivos, con nuevas vías de tránsito rodado interior.

Lugares próximos a núcleos de población, donde se realicen aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal, y no estén amparados en Proyecto de Urbanización aprobado.

4.- Existencia de edificaciones.

Se considerará constituido núcleo de población cuando en una circunferencia de diámetro igual a 100 mts., centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes, haya más de cuatro viviendas.

Art. 246.- Construcciones autorizadas.

En el suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Podrán autorizarse, no obstante, siguiendo el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo, instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social, siempre que quede acreditada la utilidad pública o interés social que preside su función, y se demuestre que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Art. 247.- Adaptación de las edificaciones al ambiente.

Las construcciones autorizables en esta categoría de suelo deberán adaptarse al ambiente en que estuvieran emplazadas, a fin de no alterar la armonía del paisaje o la perspectiva del mismo.

Art. 248.- Clases de Suelo No Urbanizable.

En suelo no urbanizable, y para la determinación del régimen aplicable en cada circunstancia, se distinguen cuatro clases:

- 1.- Suelo No Urbanizable Común.
- 2.- Suelo No Urbanizable de Máxima Protección por valores paisajísticos y geomorfológicos.
- 3.- Suelo No Urbanizable Agrícola de Máxima Protección.
- 4.- Suelo No Urbanizable Protegido Acuíferos.

CAPÍTULO 2.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

Art. 249.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Común aquellos suelos que sin ser objeto de una especial protección, se han clasificado como tales al objeto de la consecución del modelo territorial elegido.

Art. 250.- Usos.

La regulación de Usos en el Suelo No Urbanizable Común, de acuerdo con el Título III de estas Normas son:

1.- Uso dominante.

Se consideración como uso dominante el agrícola, siendo también en algunas áreas concretas el forestal y el de ganadería extensiva. Son usos vinculados a éstos los de instalaciones de esparcimiento en áreas forestales y el de estabulación.

2.- Usos compatibles.

- Usos de basurero. Podrá establecerse este uso a distancia superior a dos kilómetros de los núcleos de población y a más de 500 metros de cualquier edificación residencial. Para el establecimiento de este uso se habrá de realizar un estudio previo de evaluación de impacto ambiental, y un estudio geológico de la zona a fin de conocer la permeabilidad del suelo y su incidencia en posibles acuíferos.

- Usos de vertedero de escombros. En la zona no visible desde las vías de comunicación se podrá situar este uso en el suelo no urbanizable común. La licencia para la implantación de este uso contemplará la obligatoriedad de la reposición de la capa de tierra vegetal y su plantación.

- Uso de gran industria. Las industrias o complejo industriales que, aún cuando siendo compatibles con los polígonos industriales, no pudieran ubicarse en los mismos en razón de su dimensión, se podrán situar en esta clase de suelo.

Para ello será necesaria la redacción de un Plan Especial, una vez conseguida la declaración de su interés social, que satisfaga al menos los siguientes aspectos:

* Justificación de la conveniencia de la actuación.

* Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

* Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos pertinentes al servicio de la instalación y medidas correctoras precisas.

* Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas, y definición de las medidas correctoras que hubieran de implantarse.

- Usos de industria nociva, industria peligrosa y almacenamiento de materias peligrosas. Se situarán obligatoriamente a distancia superior de dos Km. de los núcleos de población y a más de 500 m. de cualquier edificación residencial. Se exigirá estudio geotécnico conjuntamente con el Proyecto.

Será precisa la declaración previa de su interés social para permitirse su ubicación y la tramitación de un Plan Especial con los fines recogidos en el apartado anterior.

- Uso de grandes instalaciones e infraestructuras. Con declaración expresa de su utilidad pública y estudio de impacto en el medio natural, podrán permitirse estos usos.

- Uso de alojamientos. De acuerdo con las Normas de edificación en este tipo de Suelo.

- Uso de "equipo público". Se permite su ubicación con declaración previa de su interés social o utilidad pública.

- Uso de ganadería estabulada. A distancia mayor de 100 m. de cualquier edificación residencial si se trata de animales pequeños y de 250 m. de aquéllas y 2.000 del núcleo de población en el ganado mayor, se permite su situación en suelo no urbanizable común. En todos los casos no se permitirán sus vertidos al terreno, construyéndose fosas de purines de hormigón impermeabilizadas que se limpiarán al menos dos veces al año.

Precisarán declaración expresa de interés social.

- Uso de chatarrería. Con las determinaciones fijadas en las Medidas generales de protección de estas Normas, en su apartado Protección del paisaje Natural, se podrá situar en aquellas zonas en las que la Normativa de las Areas de protección no lo prohíba.

Precisarán declaración expresa de su interés social.

- Uso de campings. La ubicación de este uso requerirá al redacción, conseguida su declaración de interés social, de un Plan Especial en el que, al menos, se contemplen los siguientes aspectos:

* Necesidad de la actuación y justificación de la misma.

- * Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.
- * Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.
- * Estudio del impacto que, sobre el medio natural, se produce justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas.
- * Demostración y compromiso de que las parcelas destinadas a la acampada no pasarán a propiedad de los usuarios en ningún caso.

- Uso deportivo. Se permitirá su ubicación previa declaración de su interés social y la justificación de su emplazamiento en esta clase de suelo.

-Uso hotelero y de hostelería. Podrá establecerse este uso siempre que el mismo se acoja a los requerimientos establecidos en el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el medio rural y turismo activo, y dentro de las siguientes modalidades:

- * Casas rurales
- * Establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos rurales y complejos turísticos rurales
- * Complejos turísticos rurales y villas turísticas
- * Restauración en el medio rural
- * Actividades de turismo activo

Cualquier actuación de este tipo habrá de seguir el procedimiento previsto en los artículos 42, de Actuaciones de interés público en terrenos con el régimen de Suelo No Urbanizable, y 43 de Aprobación de los proyectos de actuación, en su caso.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 84 de la Normativa del POTAUM, en las instalaciones de alojamiento turístico en Suelo No Urbanizable, será obligatorio contar con instalaciones de depuración de aguas residuales acordes con el volumen y carga contaminante de sus vertidos.

- Uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales. Se regula en este apartado los siguientes usos:

- * Núcleos zoológicos. Los que albergan colecciones zoológicas de animales indígenas y/o exóticos con fines científicos, culturales, recreativos o reproducción, de recuperación, adaptación y/o conservación de los mismos, incluyendo: los parques o jardines zoológicos, los zoosafaris, las reservas zoológicas o bancos de animales, las colecciones zoológicas privadas y otras agrupaciones zoológicas.

* Establecimientos ecuestres. Los que albergan équidos con fines recreativos, deportivos, turísticos, cría, tenencia, etc., incluyendo: los picaderos, las cuadras deportivas, las cuadras de alquiler y otros establecimientos para la práctica ecuestre. Podrá instalarse este tipo de establecimiento a distancia superior a 300 metros de cualquier núcleo de población de suelo urbano, exceptuándose del cumplimiento de esta distancia aquellos establecimientos existentes a la fecha de aprobación de esta Modificación. En estos casos, deberán construirse fosas de purines de hormigón impermeabilizadas, no permitiendo sus vertidos al terreno.

* Centros para el fomento, adiestramiento y cuidado de animales de compañía. Los que tienen por objeto la producción, explotación, tratamientos, alojamientos temporal o permanente y/o venta de pequeños animales para vivir en domesticidad en el hogar, incluyendo: los criaderos, las residencias, los centros para el tratamiento higiénico, las pajarerías y otros centros para el fomento y cuidados de animales de compañía. Deberán inscribirse en el Registro Municipal de Centros veterinarios y centros para la venta, adiestramiento y cuidado de los animales.

* Agrupaciones varias. Aquellas otras entidades afines no comprendidas entre las anteriores, incluyendo: las perreras deportivas, las jaurías o rehalas, los suministradores de animales a laboratorios y otras agrupaciones similares, con más de 3 unidades. Ej.: Palomas, aves exóticas, gallos de pelea, perros, gatos, etc.

Para la autorización municipal para el uso de tenencia, fomento, adiestramiento y cuidado de animales será preciso la justificación en el proyecto de la implantación de los siguientes extremos:

- Justificación de la conveniencia de la actuación,
- Características detalladas de la implantación sobre el terreno y su distancia a las edificaciones y núcleos más cercanos,
- Justificación de la dotación de los servicios urbanísticos necesarios para la correcta implantación con especial atención a los vertidos.

La parcela mínima para este tipo de usos será de 5.000 m², permitiéndose una edificación máxima, al servicio de la instalación de 300 m², por cada 5.000 m² de parcela o fracción, una separación a linderos, públicos o privados, de 15 m y una altura máxima de la edificación de 7m, al margen del cumplimiento de lo establecido en la normativa sectorial correspondiente.

Estos Usos habrán de ser considerados como ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.

3.- Prohibidos.

Los restantes.

Se incluye dentro de los usos prohibidos los extractivos, permitiéndose únicamente este uso en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas en el término municipal, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de éstas Normas.

Art. 251.- Tipos de suelo.

A los efectos de su edificación el Suelo No Urbanizable se divide en dos tipos:

Suelo de regadío.

Suelo de secano.

Se considerará suelo de regadío a todo aquel que, pueda demostrar su condición de tal, al menos con alguno de los siguientes documentos:

- Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: Caudal disponible en estiaje (agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.
- Certificado de la Delegación de Hacienda, o Ayuntamiento en el que se acredite su inscripción en el catastro vigente como regadío sujeto a la contribución correspondiente. En el caso de nuevos regadíos será preciso seguir el siguiente procedimiento, término el cual se considerará regadío:
 - Presentación de Proyecto puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (agosto), se proyecten las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valore las obras a ejecutar.
 - Presentación de certificado final de las obras redactado por el Técnico Director de las mismas.
 - Certificado del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es por goteo, 0,8 litros por segundo y hectárea si es por aspersión y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega a manta.

Todos los terrenos que no satisfagan las condiciones establecidas anteriormente se considerarán de secano a los efectos de su edificación.

Art. 252.- Edificación en Suelo No Urbanizable Común.

En esta categoría de suelo y conforme con el art. 246 de estas Normas, no podrán autorizarse más edificaciones que aquellas que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Tratarse de edificaciones relacionadas con la naturaleza y destino de la finca o tratarse de construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Tratarse de edificaciones declaradas de utilidad pública o interés social.
- Tratarse de edificios aislados para alojamientos de propiedad vertical (viviendas unifamiliares).

En cualquier caso no se permitirán construcciones que constituyan o propicien la constitución de núcleos de población.

1.- Edificaciones relacionadas con la naturaleza y destino de finca.

Se considerarán de este modo, y podrán ser edificadas con licencia municipal directa, a las siguientes:

- Casetas para establecimiento de instalaciones (bombas, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso fundamental.
- Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- Almacenes de productos agrícolas desde su recolección hasta su traslado para comercializarlos.
- Establos para animales de labor y/o los que pasten en la finca.

2.- Edificaciones o instalaciones vinculadas a las obras públicas.

Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que vengan contempladas en el propio Proyecto de la obra pública de que se trate o, en el caso de gasolineras, tengan la preceptiva autorización del organismo competente sin que ello evite la necesidad de conseguir la licencia municipal, que podrá otorgarse directamente.

3.- Edificaciones de interés social o utilidad pública.

Se considerarán de este modo exclusivamente aquellas que, siendo posible enclaves en el S.N.U. Común de acuerdo con las Normas Regulatoras de los usos y el art. 250, sean declaradas expresamente por Acuerdo Municipal Plenario de interés social o utilidad pública.

Cualquier edificación S.N.U. Común que no sea destinada a alojamiento de propiedad vertical en situación aislada, no esté relacionada con la naturaleza y destino de la finca, o no esté vinculada a las Obras Públicas, requerirá dicha declaración para poder ser permitida.

La licencia para tales construcciones deberá seguir el trámite del art. 43.3 de la Ley del Suelo.

Art. 253.- Normativa para la edificación.

1.- Parcela mínima edificable.

En función del tipo de edificación que se pretende de acuerdo con el artículo anterior, y del tipo de suelo de que se trata la parcela mínima edificable será la que tenga una superficie igual o mayor a la que se expresa en el cuadro adjunto.

No obstante, aquellas parcelas que con anterioridad a Agosto de 1.986, tuviesen una superficie inferior a la marcada en el cuadro siguiente, y se encontrasen registradas notarialmente en el Registro de la Propiedad o que constasen como tales en el catastro de rústica en 1.986, independientemente de las transferencias de propiedad que haya podido haber, se considerarán edificables a los efectos de uso residencial en vivienda unifamiliar o de explotación del destino natural de la parcela, cumpliéndose no obstante los requisitos exigidos para la no formación de núcleo, y permitir el techo edificable que se da en los cuadros para la superficie teórica de parcela mínima.

Igualmente, se considerarán que cumplen con los efectos de parcela mínima, las parcelaciones que se realicen mediante división de fincas heredadas en proindiviso con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

En lo relativo a la construcción de edificios relacionados con la naturaleza o destino de la finca, y cumpliendo los requisitos expresados en párrafo anterior, se permitirá parcela mínima edificable inferior a la expresada en el cuadro siguiente, siempre que se demuestre en el suelo de explotación agrícola de regadío las condiciones técnicas exigidas en el apartado anterior "Tipos de suelos".

TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPO DE SUELO	SECANO	REGADÍO
		m2	m2
Relacionada con la naturaleza o destino de la finca.		20.000	5.000
Alojamientos aislados de propiedad vertical		20.000	5.000

En el caso de edificaciones de interés social o utilidad pública, se fija una parcela mínima general de 5.000 m2, independientemente del tipo de suelo, pudiendo el Pleno Municipal, en función de la edificación a realizar exigir mayor superficie para la parcela mínima.

2.- Separación a linderos.

Para las edificaciones relacionadas con la naturaleza o destino de la finca y para los alojamientos aislados de propiedad vertical, se fija una separación a linderos, tanto públicos como privados de 15,00 metros.

En el caso de acuerdo entre propietarios colindantes, y así se exprese en documento notarial o en comparecencia ante el Ayuntamiento y certificado correspondiente, la edificación podrá separarse menor distancia, e incluso adosarse al lindero.

Para aquellas parcelas, que siendo edificables de acuerdo con el apartado anterior, no cumplan con la parcela mínima, la separación a linderos públicos y privados se fija en 5,0 metros, pudiendo incluso adosarse al lindero privado de acuerdo con lo anterior.

Para las edificaciones de interés social o utilidad pública, la separación mínima a linderos se fija en 10,00 mts. pudiendo el Pleno Municipal fijar una mayor o menor distancia de acuerdo con la edificación que se pretenda.

3.- Altura edificable.

Se fija una altura máxima de dos plantas (7,00 mts.) para las edificaciones comprendidas en los tipos 1 y 2 del art. 252, y de P.B. +2 (10,00 mts.) para las edificaciones de interés social o utilidad pública, en este último supuesto se permitirá con carácter excepcional una altura máxima de P.B. +3 (13,00 mts.) en aquellas edificaciones que por el contenido de su programa sea necesario para el buen funcionamiento del mismo, debiendo ello justificarse convenientemente.

4.- Edificabilidad.

En función del tipo de edificación y de la categoría de suelo se fijan a continuación el techo edificable por cada tipo de edificación y la ocupación máxima permitida incluyendo las superficies exteriores a la construcción ocupadas por usos no agrícolas. En el siguiente cuadro se asignan de arriba a abajo y en el orden indicado los valores máximos de estos parámetros.

	SECANO	REGADÍO
Edificios relacionados con la naturaleza y destino de la finca.	0,5 m ² t/100 m ² s	1,5 m ² t/100 m ² s
Alojamientos aislados de propiedad vertical	0,75 m ² t/100 m ² s	3 m ² t/100 m ² s
Edificio de interés social o utilidad pública.	(1)	(1)

(1) Se estudiará en cada caso y se otorgará por el Pleno Municipal.

Independientemente del tipo de suelo y de la superficie de la parcela, no se permitirán alojamientos aislados de propiedad vertical de superficie construida mayor de 300 m²t, salvo en fincas superiores a los 100.000 m² en las que se podrán superar los 300 m²t.

5.- Condiciones de depuración y vertido.

Será de obligado cumplimiento en las edificaciones en esta clase de suelo lo previsto en los artículos 161 y 162 de estas Normas, debiendo especificarse en el proyecto la situación y tipo de depuración o fosa séptica, según los casos.

CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE DE MÁXIMA PROTECCIÓN POR VALORES PAISAJÍSTICOS Y GEOMORFOLÓGICOS.

Art. 254.- Definición.

Constituyen esta clase de suelos aquellos que se han grafiado como tales en el Plano de Estructura General y Orgánica, Clasificación, de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Su delimitación, en el término municipal coincide con la zona de protección del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga (P.E.P.M.F.) denominada Complejo Serrano Sierra de Mijas CS-3.

Art. 255.- Usos. Edificación y normativa de aplicación.

Los usos permitidos y prohibidos para esta clase de suelo, así como su regulación es la que figura en la normativa del P.E.P.M.F.

En esta clase de suelo y justificado en su alto valor paisajístico y ecológico se prohíbe el uso extractivo, permitiéndose el mismo únicamente en las canteras existentes a la aprobación de estas Normas, hasta tanto cumplan con lo previsto en el Capítulo 5 del Título III de estas Normas.

Cualquier actuación en esta clase de suelo requerirá la previa autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo.

No obstante lo anterior, se permitirán tareas de extracción de áridos cuando las mismas tengan por objeto la restauración de la Sierra y vengán recogidas en un Plan Especial tramitado al efecto según la normativa vigente.

La Normativa sobre este suelo será la del P.E.P.M.F. a excepción de la prohibición del uso extractivo.

La parcela mínima se fija, para cualquier actuación que se pretenda, en 50.000 m².

No obstante, aquellas parcelas que con anterioridad a Agosto de 1.986, tuviesen una superficie inferior a 50.000 m² pero se encontrasen registradas notarialmente en el Registro de la Propiedad o que constasen como tales en el catastro de rústica en 1.986, independientemente de las transferencias de propiedad que haya podido haber, se considerarán como parcela mínima.

Art. 256.- Actuaciones preferentes.

1.- Con carácter general se ordena:

- Instar a la Administración Autonómica para la puesta en marcha de los mecanismos de gestión del P.E.P.M.F. para la consecución de suelo público en el Complejo Serrano.
- Potenciar el esparcimiento activo (montañismo a marcha, a pie o a caballo, excursionismo) en el marco de una ordenación integral de la sierra.
- Potenciar actividades de tipo didáctico y cultural.
- Elaborar un plan de ordenación integral de la sierra a ser posible, en coordinación con los municipios de Málaga, Benalmádena, Mijas y Alhaurín el Grande, a fin de establecer los usos y actividades para todo el macizo montañoso.

2.- Con carácter específico:

Realizar un Plan Especial para las cuencas que vierten al Arroyo del Acebuchal, cuyo objetivos serían:

- Dotar al municipio de un gran Parque Municipal de Montaña.

- Conseguir un equilibrio entre el aprovechamiento recreativo (función social) y el carácter natural de la zona (función protectora).

- Conectar por Jarapalo este Parque con la vertiente litoral de la Sierra a fin de coordinar un plan de actuación conjunto con el municipio de Mijas.

Los elementos que servirían de soporte a este Parque Municipal serían:

- El circuito de interés paisajístico, con los arreglos de adecuación necesarios y la ubicación de miradores en puntos estratégicos.

- Los parajes de Jarapalo y la Mezquita, como zonas de recepción y acampada. En las que además se podrían hacer instalaciones integradas en el medio que sirvieran como:

* Centro de información.

* Guardería del monte (guardas forestales).

* Escuelas de educación medioambiental.

* Refugios.

CAPÍTULO 4.- SUELOS NO URBANIZABLE AGRÍCOLA DE MÁXIMA PROTECCIÓN.

Art. 257.- Definición.

Constituido por las zonas de vega, en ellas se une el hecho de ser regadíos sobre suelos de alta calidad a la presencia de acuíferos en el subsuelo. Por ello su normativa de protección pueden tener un impacto negativo y por otro se regulan los vertidos que pueden afectar a los subalveos.

Su delimitación figura en el plano de Estructura General y Orgánica, Clasificación de esta Revisión de las Normas Subsidiarias.

Art. 258.- Usos.

El uso dominante es el agrícola y aquellos relacionados con el uso o destino de la finca que se definen en las Normas Generales para el Suelo No Urbanizable. Se consideran compatibles los usos de "equipo público" que, para conseguir declaración expresa de su utilidad pública, justifiquen la necesidad de su implantación en este tipo de suelo y estudien el impacto causado sobre el medio por su ubicación.

Se prohíben expresamente los usos forestales, con excepción de la plantación de especies arbóreas para formar cortavientos, los pecuarios, los campings, los extractivos, los industriales de cualquier categoría, los basureros, los de vertedero de escombros y chatarrería.

Art. 259.- Obras infraestructurales.

No se permiten otras obras infraestructurales que las de captación de aguas, mejora de caminos, movimiento de tierras para la mejora de la explotación y distribución de agua para riego.

Art. 260.- Edificación.

Se autorizan exclusivamente edificios relacionados con la explotación agrícola de la finca y con los parámetros de parcela mínima, edificabilidad y ocupación exigidos para el suelo No Urbanizable Común de regadío, así como la exigencia general de no formación de núcleo de población.

Art. 261.- Vertidos.

Se prohíben los vertidos directos y pozos negros.

Otros residuos se habrán de depurar previamente a su vertido.

En las edificaciones que se realicen en este tipo de suelo se habrá de cumplir lo previsto en los artículos 161 y 162 de estas Normas.

Art. 262.- Zona de protección.

Se fija una zona de protección de 50 metros en torno al área que está sometida a idéntica normativa en cuanto a vertidos.

Las industrias insalubres o nocivas y la ganadería estabulada no podrán establecerse en una zona de 300 mts. de anchura alrededor de la grafiada.

CAPÍTULO 5.- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ACUÍFEROS.

Art. 263.- Definición.

Constituido por las zonas cuyo subsuelo contiene agua y que, por tanto, han de protegerse de la contaminación.

Art. 264.- Usos.

Se prohíben expresamente los usos industriales en todas sus categorías, los de ganadería estabulada, los vertederos de basuras y los de chatarrerías, permitiéndose los demás que, con carácter general, se fijan en el artículo 250 de estas normas para el suelo No Urbanizable Común.

Art. 265.- Vertidos.

Se prohíben los vertidos directos y pozos negros.

Se permiten fosas sépticas para la evacuación de alojamientos aislados y otras edificaciones de acuerdo con los artículos 161 y 162 de estas Normas.

Otros residuos se habrán de depurar previamente a su vertido.

Art. 266.- Zona de protección.

Se fija una zona de protección de 50 metros en torno al área que está sometida a idéntica normativa en cuanto a vertidos.

Las industrias insalubres y nocivas y la ganadería estabulada no podrán establecerse en una zona de 300 metros de anchura alrededor de la grafiada.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

Primera: Planes Parciales clasificados como Suelo Urbano.

Lo Planes Parciales que se han clasificado como suelo urbano por las presentes Normas Subsidiarias quedan sujetos a las determinaciones de este Planeamiento con carácter superior.

En el caso de que la calificación hubiera sido alterada por estas Normas Subsidiarias, la aquí fijada será obligatoria sin que haya de mediar Modificación del Plan Parcial para ello.

Segunda: Planes Parciales clasificados como suelo urbano e incluidos en P.A.

Los Planes Parciales que se han clasificado como suelo urbano por las presentes Normas Subsidiarias e incluidos como Polígonos de Actuación dentro del mismo, quedan sujetos a cumplimentar los requisitos exigidos en cada caso, en la Normativa Particular de esta Revisión de las Normas Subsidiarias. En el resto de las determinaciones están sujetos a las determinaciones de estas Normas.